



RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA PROCEDURA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 98/2019

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI:

*DOTTORESSA Costanza Teti*

Promossa da:

*ITALFONDIARIO S.p.A.*

Contro:



CTU

*Geom. Massimo Varruciu*



## RELAZIONE DI PERIZIA

In data **04 Settembre 2020**, il sottoscritto Geom. Massimo Varrucchi, con Studio in Olbia in via Palermo n° 9 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2251 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, previo giuramento di rito, veniva incaricato dal Giudice Dottoressa Cecilia Teti, di procedere alle indagini peritali riguardanti il procedimento di esecuzione immobiliare **98/19** promossa da **ITALFONDIARIO S. p.A. contro** [REDACTED]

### Operazioni Preliminari

Il sottoscritto CTU ha provveduto mediante raccomandata A/R ad informare le parti, sia quella creditrice che quella debitrice, dell'incarico conferitogli, esaminare il fascicolo del creditore precedente e raccogliere la documentazione necessaria mancante.

A seguito di accordi con il Sig. Emmanuele Murrighili dell'I.V.G., veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno **03 Dicembre 2020 alle ore 14,00**.

Erano presenti sul posto oltre al sottoscritto, il Sig. Emmanuele Murrighili rappresentante dell'IVG [REDACTED]

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente con l'espletamento dei rilievi planimetrici e fotografici all'interno, che all'esterno. Mentre riguardo la documentazione urbanistica necessaria al sottoscritto per l'espletamento della perizia [REDACTED] non ha potuto consegnarmi la stessa in quanto non era in possesso, ma indicava al sottoscritto CTU che aveva dato incarico ad un professionista di seguire tutte le pratiche edilizie e di condono.

A questo punto per avere riferimenti necessari per eseguire l'accesso alla documentazione urbanistica presso il Comune di Arzachena, ho provveduto a prendere contatto con il professionista incaricato [REDACTED]

Dopo varie difficoltà a contattare il professionista incaricato [REDACTED] e quindi ad avere riferimenti per poter fare accesso presso il Comune di Arzachena, prendevo contatti con l'addetto all'accesso atti, sia per le pratiche in condono, sia per le pratiche in edilizia privata.

La situazione pandemica ha comportato notevoli disagi e sovraccarichi di lavoro al personale del Comune di Arzachena più volte interessato ad assenze dovute al contagio con conseguenti e frequenti chiusure al pubblico della struttura, sottoponendo il sottoscritto CTU ad adeguarsi alle circostanze scaturite.

Tale situazione ha provocato consequenziali slittamenti dei tempi per poter accedere e soprattutto per interloquire con i nuovi addetti relativamente alle vecchie pratiche in oggetto, viste anche le problematiche e specifiche situazioni urbanistiche della zona in cui ricadono gli immobili eseguiti. In virtù di quanto affermato i tempi si sono allungati oltre modo e visto lo specifico caso Urbanistico della zona in cui ricadono gli immobili e specificamente entro la fascia dei 150 metri dal mare come indicato nel PPR il sottoscritto CTU doveva avere delle risposte concrete riguardo specificatamente le opere da definire nel condono al tempo presentato.

## QUESITO – 1 –

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni;

predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 Giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dalla verifica effettuata ed in particolare dal certificato Notarile presente in atti è risultato che a carico di [REDACTED] risultano i seguenti immobili:

### Elenco immobili come da Atto Pignoramento

- a) Unità immobiliare sita in Comune di Arzachena (SS) Loc. Baja Sardinia censita al NCEU al Foglio 10 mappale 1039 sub 3 piano T cat. A/2 classe 3 Vani 5 ;
- b) Unità immobiliare sita in Comune di Arzachena (SS) Loc. Baja Sardinia censita al NCEU al Foglio 10 mappale 1039 sub 6 piano 1° cat. A/2 classe 5 Vani 5 ;

**ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo in data **05 Luglio 2019** ai numeri [REDACTED] registro generale, e [REDACTED] registro particolare.

Dopo aver letto e verificato sia l'Atto di Pignoramento, sia il Certificato Notarile presenti agli atti, il sottoscritto CTU ritiene *segnalare quanto riscontrato in base alle risultanze delle visure catastali per variazioni nel Certificato Notarile*, ossia che alla descrizione degli immobili ed in particolare riguardo l'area ente urbano vi è una errata **descrizione** dei dati catastali. Infatti gli immobili in oggetto ricadono all'interno di un'area distinta in catasto al **foglio 10 mappale 2754**, anziché come erroneamente descritto **foglio 10 mappale 1039 di are 2.54**, il quale è ubicato sempre in loc. Baja Sardinia ma in altra zona.

Infatti i fabbricati eseguiti distinti al catasto urbano al f. 10 mappale 1039 sub 3 e sub 6 sono i fabbricati correlati al mappale 2754 area ente urbano.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti

Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

TRASCRIZIONI:

**TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 5/7/2019 a favore [redacted] s.r.l. con sede in Milano codice fiscale 10003140968, **CONTRO** [redacted] in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Tempio Pausania del 29/5/2019 repertorio n. [redacted] pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura X e particella 1039 sub. 6 natura X

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 3475 registro particolare n. 659 del 7/4/2011 di euro 700.000,00 a favore [redacted] s.p.a. con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato Via IV Novembre n. 45, [redacted] in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Sabrina Casarosa di San Miniato del 4/4/2011 repertorio n. [redacted] Apertura di credito di euro 350.000,00 da rimborsare in 2 anni, 1 mesi. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani.

**Annotazioni:**

- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 29/3/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 24/7/2013. Proroga della durata di apertura di credito in conto corrente.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 7/1/2014. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 11057 registro particolare n. 1907 del 23/11/2011 di euro 500.000,00 a favore [redacted] con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 17/11/2011 repertorio n. [redacted] Apertura di credito di euro 250.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani.

**Annotazioni:**

- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 6/6/2012 Atto di proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 29/3/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 24/7/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. 8 del [redacted] /2014 Proroga della durata di apertura di credito in C.C.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 30/12/2013 di euro 1.280.000,00 a favore [redacted] con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. [redacted] Apertura di credito di euro 640.000,00. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani e particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 34 registro particolare n. 4 del 3/1/2014 di euro 700.000,00 a favore [redacted] sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. 13192. Apertura di credito. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 52 registro particolare n. 6 del 7/01/2014 di euro 500.000,00 a favore [redacted] sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. [redacted] apertura di credito di euro. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani.

**ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** registro generale [redacted] registro particolare n. [redacted] del 16/11/2015 di euro 320.000,00 a favore [redacted], con sede in Roma codice fiscale 00348170101 domicilio ipotecario eletto in Firenze Via Pandolfini n. 26 presso l'Avv. Claudia Nuti, CONTRO [redacted] decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 6/7/2015 repertorio n. [redacted] A garanzia della somma di euro 250.000,00. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 e particella 1039 sub. 3 natura A2

## TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena in Località Baja Sardinia distinta al Catasto Urbano al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A, è pervenuta al signor [REDACTED]

[REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, con la scrittura privata di compravendita per notar Luigi D'Alessandro di Olbia del 10/12/1991 repertorio n. [REDACTED]

[REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 21/2/1992 ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena in Località Baja Sardinia distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani al piano 1, è pervenuta a [REDACTED]

[REDACTED] regime di separazione di beni, dalla società [REDACTED]

[REDACTED] con l'atto di compravendita per notar Carlo Trifuoggi di Solofra del 20/2/2002 repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 9/3/2002 ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare.

[REDACTED] piena proprietà dell'immobile in Arzachena alla Località Baja Sardinia e precisamente il fabbricato composto di due vani, salone cucina, bagno, due verande, disimpegno e una scala al primo piano con annesso cortile e posto macchina, riportato nel NCEU al foglio 10 n. 1039/6 al primo piano, è pervenuto dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 23/6/1987 ai nn. [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare.

### COSTI E ONERI NECESSARI ALLA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' DI CUI SOPRA:

#### CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE (Favore [REDACTED])

Valore ipoteca € 320.000,00 x 0.5% = € 1.600,00 + spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria + € 35 bolli = € 1.749,00

#### CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]

Valore ipoteca € 700.000,00 x 0.5% = € 3.500,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 3.614,00

#### CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]

Valore ipoteca € 500.000,00 x 0.5% = € 2.500,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 2.614,00

#### CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]

Valore ipoteca € 1.280.000,00 x 0.5% = € 6.400,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 6.514,00

#### CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]

Valore ipoteca € 700.000,00 x 0.5% = € 3.500,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 3.614,00

#### CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]

Valore ipoteca € 500.000,00 x 0.5% = € 2.500,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 2.614,00

**TOTALE ONERI € 20.719,00**

A questo punto si procede alla stesura della perizia prendendo in considerazione i seguenti immobili censiti al foglio 10 mappale 1039 sub 3 e mappale 1039 sub 6 fabbricato "loc. Baja Sardinia" allineati tra catasto terreni e catasto fabbricati, con area ente urbano mappale 2754

QUESITO – 2 -

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente:

Comune, Località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., Confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi 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.

Dopo i vari accessi presso l'immobile in oggetto si descrive quanto segue:

Gli immobili sono ubicati in Comune di Arzachena, in località "Baja Sardinia".

Trattasi di due appartamenti facenti parte di un complesso residenziale, denominato "Condominio i Pini".

Le caratteristiche dell'appartamento posto al piano terra censito con il mappale 1039 sub. 3 sono:

L'immobile internamente è composto da un salone, un ripostiglio sotto scala oggetto di condono/1986, una cucina, un bagno, una camera da letto, e un'altra camera da letto difforme dalla C.E./1981 oggetto di condono/1986. La pavimentazione ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in monocottura, mentre gli infissi sono in legno tipo meranti, mentre gli intonaci sono del tipo al civile. Gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti e sotto traccia.

All'esterno sono presenti tali opere:

sul prospetto frontale è presente una veranda coperta – risultata difforme da c.e. n. 48/04 oggetto futuro di accertamento di conformità;

sempre sul prospetto frontale è presente un'altra veranda coperta comunicante

con camera da letto – risultata difforme dalla c.e. /1981 oggetto futuro di accertamento di conformità;

sul lato Nord-Ovest è presente una pergola con struttura in legno con soprastante manto di canne;

sul lato Sud è presente una chiusura dello spazio esterno comunicante con la cucina con parapetto in muratura ed infisso scorrevole in alluminio – risultato difforme dalla c.e. /1981 oggetto futuro di accertamento di conformità con la rimozione del solo infisso.

Il tutto compresa area esterna di pertinenza e condominiale delimitata da muri a secco e posto auto ubicato su spazio confinante sul lato Nord-Ovest. L'area esterna è risultata diversa come conformazione rispetto alla vecchia scheda catastale e quindi andrà aggiornata catastalmente.

Confini

L'appartamento posto al piano terra censito con il mappale 1039 sub. 3 confina :

sul Lato Ovest con spazio condominiale adibito a parcheggio auto

sul Lato Nord con area di pertinenza cortile

sul lato Est con vano scala condominiale

sul lato Sud con area di pertinenza "cortile"

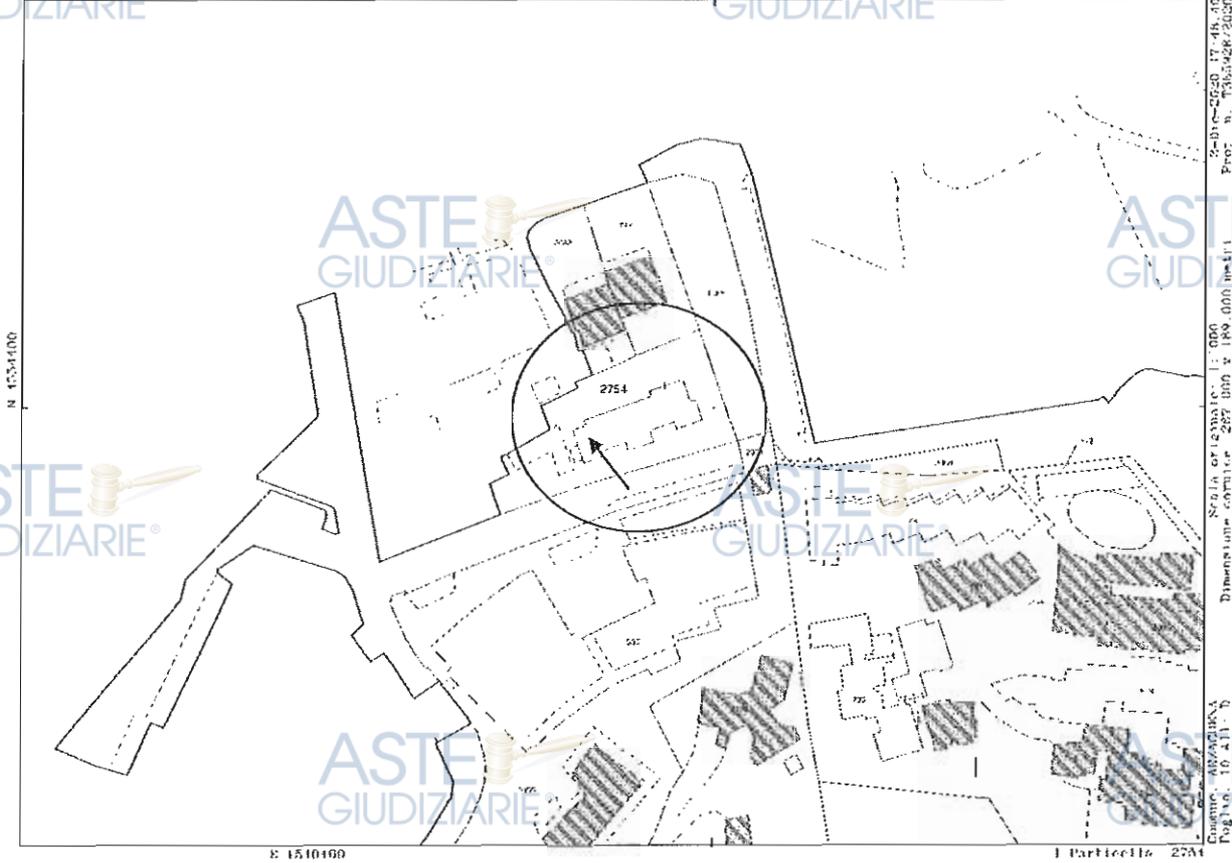


**ESTRATTO DI MAPPA "F.10 MAPP. 2754"  
UBICAZIONE IMMOBILI**

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale Territorio Direttore GIUSEPPE RIZZOLOTTI DO SORU Via tel. (0 90 696) 0000



**IMMAGINE SATELLITARE UBICAZIONE DEL BENE**

**Comune di Arzachena "località Baja Sardinia"**

**Appartamento Piano Terra Censito al Foglio 10, mapp.1039 sub.3**



Firmato Da: VARRUCCIU MASSIMO Emesso Da: ARUSAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 323a5d491ef0bd296c080111e1dbf31

ASTE  
GIUDIZIARIE

8

ASTE  
GIUDIZIARIE



Dati Catastali attuali

*L'IMMOBILE E' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ARZACHENA (SS) AL FOGLIO 10 PARTICELLA 1039 SUB 3 Località Baja Sardinia piano T, cat. A2 rendita catastale euro 774,69 (ultima scheda catastale in atti n. T390777 del 14/06/1989) All. Scheda -1- Planimetria Catastale F.10 mapp. 1039 sub3*

Riguardo le caratteristiche strutturali del bene si può descrivere quanto realizzato:  
le strutture verticali sono state realizzate in struttura di cemento armato;  
i tamponamenti perimetrali esterni (pareti) sono stati realizzati con forati con finitura esterna intonaco tipo al civile;  
i solai della struttura sono in latero-cemento gettati in opera.  
Gli infissi interni sono realizzati in legno massello;  
gli infissi esterni sono in legno massello compresi di persiane a due ante.

La pavimentazione interna e il placcaggio sono stati realizzati con piastrelle in monocottura.

Gli impianti elettrici interni sono funzionanti e sottotraccia.

Gli impianti idrici sono funzionanti e sottotraccia.

La descrizione della zona è la seguente:

l'immobile fa parte di un complesso immobiliare il tutto ubicato all'interno della Zona F/2 di completamento turistico adottata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Arzachena al n. 77 del 19.12.2013.

Tale zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e nonostante la stessa sia prettamente turistica offre servizi utili come farmacia, negozi al dettaglio, spazi diversi. La località Baja Sardinia dista dal capoluogo città di Olbia circa 60 Km, dal paese di Arzachena circa Km 26, dalla prestigiosa località Porto Cervo circa Km. 6.5.

Immobile posto al piano primo mappale 1039 sub 6

Le caratteristiche dell'appartamento posto al piano primo censito con il mappale 1039 sub. 6 sono:

l'immobile internamente è composto da un salone, una cucina, un bagno, due camera da letto, un disimpegno.

La pavimentazione ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in monocottura, mentre gli infissi sono in legno tipo meranti, mentre gli intonaci sono del tipo al civile. Gli impianto idrici ed elettrici sono funzionanti e sotto traccia.

**All'esterno sono presenti tali opere:**

una scala esterna, con annesso cortile al piano terra e posto auto su spazio condominiale, una veranda lato Sud, (dove insistono un locale tecnico difforme dalla C.E. 48/04 ma futuro oggetto di accertamento di conformità), e di un bagno comunicante con la camera da letto (risultato difforme dalla C.E. 48/04 non sanabile in quanto il condono del 2004 è improcedibile). Sul lato Nord-Est veranda coperta, mentre sul lato Nord-Ovest veranda coperta (risultata difforme da C.E. 48/04 oggetto futuro di accertamento di conformità').

**Confini**

l'appartamento posto al piano primo censito con il mappale 1039 sub. 6 confina :

sul Lato Ovest nessuno

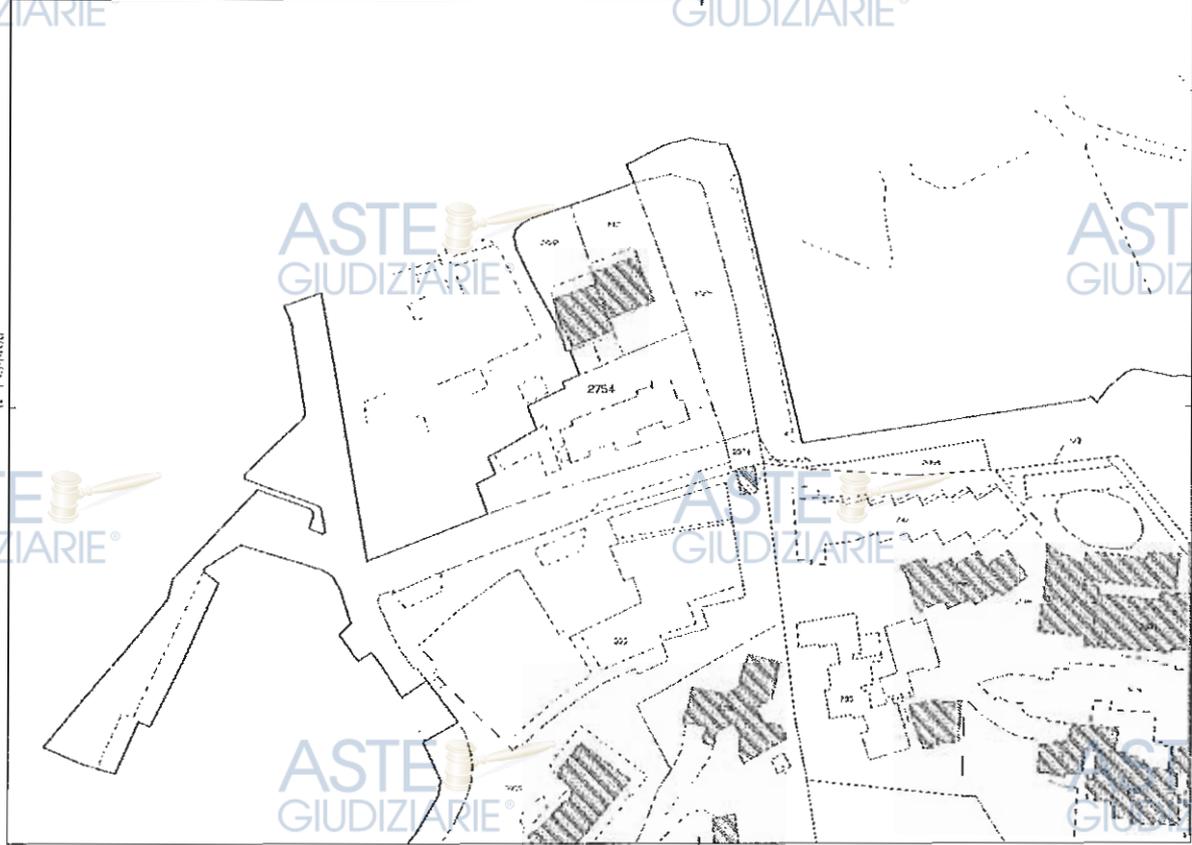
sul Lato Nord nessuno

sul lato Est con proprietà Demuro

sul lato Sud nessuno

**ESTRATTO DI MAPPA "F.10 MAPP. 2754"  
UBICAZIONE IMMOBILE**

Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale Territorio Direttore GIUSEPPE EMERENTI 00 SGR0 Via Tel (0.50 euro)



**Appartamento Piano PRIMO Censito al Foglio 10, mapp.1039 sub.6**



**Dati Catastali attuali**

**L'IMMOBILE E' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ARZACHENA (SS) AL FOGLIO 10 PARTICELLA 1039 SUB 6 Località Baja Sardinia piano 1, cat. A2 rendita catastale euro 1.058,74 (ultima scheda catastale in atti n. T392970 del 16/06/1980) All. Scheda -2- Planimetria Catastale F.10 mapp. 1039 sub 6**

Riguardo le caratteristiche strutturali del bene si può descrivere quanto realizzato:

le strutture verticali sono state realizzate in struttura di cemento armato;  
i tamponamenti perimetrali esterni (pareti) sono stati realizzati con forati con finitura esterna intonaco tipo al civile;  
i solai della struttura sono in latero-cemento gettati in opera.  
Gli infissi interni sono realizzati in legno massello;  
gli infissi esterni sono realizzati in legno compresi di persiane a due ante.

La pavimentazione interna e il placcaggio sono stati realizzati con piastrelle in monocottura.

Gli impianti elettrici interni sono funzionanti e sottotraccia.

Gli impianti idrici sono funzionanti e sottotraccia.

La descrizione della zona è la seguente:

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare il tutto ubicato all'interno della Zona F/2 di completamento turistico adottata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Arzachena al n. 77 del 19.12.2013.

Tale zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e nonostante la stessa sia prettamente turistica offre servizi utili come farmacia, negozi al dettaglio, spazi diversi. La località Baja Sardinia dista dal capoluogo città di Olbia circa 60 Km, dal paese di Arzachena circa Km 26, dalla prestigiosa località Porto Cervo circa Km. 6.5.

### QUESITO – 3 -

*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;*

Riguardo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento si segnala quanto segue.

### **I beni descritti attuali sottoposti alla procedura esecutiva sono i seguenti:**

Indirizzo – Comune di Arzachena località Baja Sardinia;  
Numero civico – s.n.c.;  
Piano – Terra sub 3 e Primo sub 6;  
Dati Catastali – Foglio 10 mappale 1039 sub 3 e mappale 1039 sub 6;

### **Descrizione contenuta nel pignoramento:**

N. 2 appartamenti siti nel Comune di Arzachena (SS) località Baja Sardinia snc censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10 particella 1039 subalterni n.3 e n.6

#### QUESITO - 4 -

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

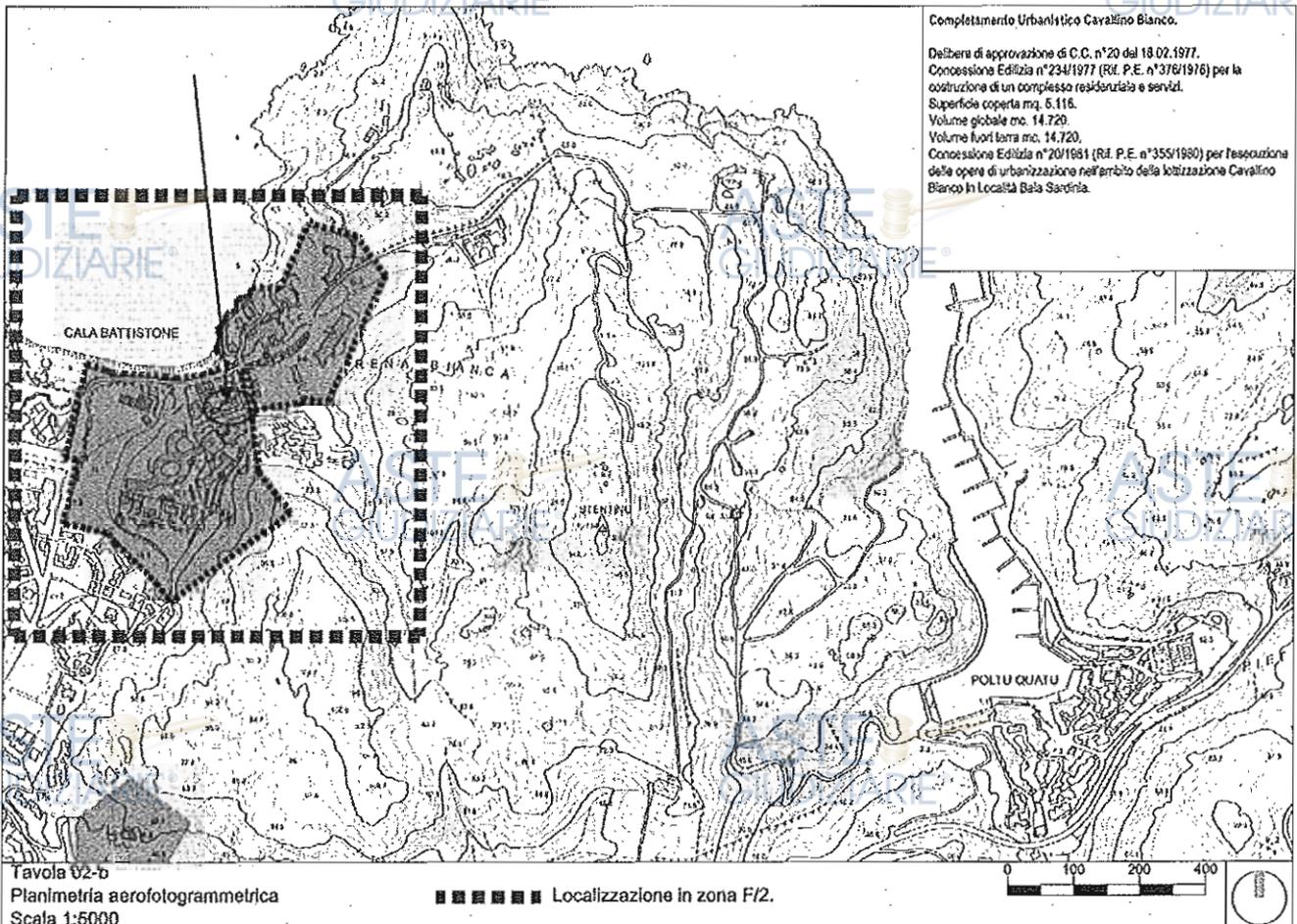
Riguardo le variazioni catastali il sottoscritto CTU fa rilevare che l'aggiornamento catastale andrà eseguito successivamente a seguito delle differenze riscontrate nei due immobili eseguiti. Tale aggiornamento dovrà essere realizzato dopo aver concluso tutto l'iter burocratico amministrativo sia dei condoni edilizi già presentati al tempo dall'esecutato, sia dalle pratiche di accertamento di conformità per sanare le difformità presenti.

#### QUESITO - 5 -

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale Vigente Piano di Fabbricazione è la seguente: la zona urbanistica in cui insiste l'immobile è classificata in Zona F/2 di completamento TURISTICO e all'interno della perimetrazione denominata in ██████████ finalizzata alle verifiche di cui all'art. 2, 1 comma, lett. a) l.r.4/2004 deduzioni alle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 20 l.r. n. 45/1989, adozione definitiva.

### PLANIMETRIA CARTOGRAFICA COMPLETAMENTO URBANISTICO ZONA CAVALLINO BIANCO ADOTTATA DEFINITIVAMENTE DAL C.C. ARZACHENA N. 77 DEL 19/12/2013



QUESITO - 6 -

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso.

In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del DPR 6 Giugno 2001 n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 Febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art. 46 co. 5, dpr 6 Giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Riguardo la conformità o meno delle costruzioni, dopo molteplici accessi effettuati presso il Comune di Arzachena per reperire tutta la documentazione urbanistica relativa agli immobili edificati, si è potuto constatare che gli stessi non sono risultati conformi rispetto alle concessioni edilizie, come indicato in seguito.

Dalla documentazione reperita in Comune di Arzachena è emerso quanto descritto:

Gli immobili piano terra e piano primo mappale 1039 sub.3 e sub.6 facenti parte di un intero complesso residenziale sono stati realizzati con C.E. n. 107/78 presentata dalla ditta Filigheddu Pasquale, di seguito volturata alla Società Immobiliare Tosco-Sarda Srl il giorno 01/Agosto 1980.



IL SINDACO

VISTA la domanda in data 23.8.1977

presentata dal [redacted] nato a Arzachena il 4.9.1935 residente a Arzachena in Via Garibaldi B con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di costruzione di un complesso residenziale in località Baja Sardinia - Arzachena

edilizia sito sull'immobile, distinto al catasto al foglio n. 10 particella n. 326 posta in Arzachena via loc. Baja Sardinia.

VISTO il progetto di lavori allegato alla domanda stessa; VISTO il Nulla-Osta della Soprintendenza ai Monumenti protocollo n. 4449, P.es. 1162/77 in data 12.9.1977

VISTO il parere n. 10 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 10.6.1977 -Verb.N° 21

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana; VISTE le leggi 17-8-1942 n. 1150 e 6-2-1967 n. 763, e successive modificazioni ed integrazioni; VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10; VISTA la legge Regionale 9-3-1978 n. 10; VISTO il D.P.G.R. 1-8-1977 n. 5243/2711;

ACCERTATA la conformità dell'opera di progetto al vigente strumento urbanistico del Comune; PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione.

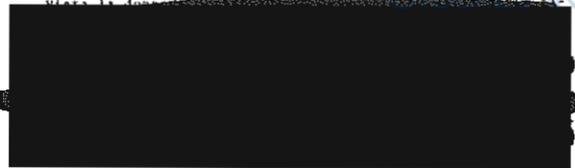
DISPONE

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Allo Ditta [redacted]

COMUNE DI ARZACHENA C.A.P. 07021 PROVINCIA DI SASSARI

IL SINDACO



Visto l'atto pubblico del notaio Campus di Olbia dal quale risulta che la società immobiliare Tosco Sarda ha acquistato dalla ditta Filigheddu Pasquale e più il terreno attribuito alla concessione edilizia 107/78;

Richiede di dover concedere la richiesta volture, Per le sole competenze del Comune e salvo diritti di terzi,

VOLTURA

la concessione edilizia n.107/78 - pratica edilizia n. 161/77 a non de [redacted]

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO DI VOLTURA NON MODIFICA I TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA NE' LE CONDIZIONI TUTTE - IN ESSA RIPORTATE.

Arzachena 11 Agosto 1980



IL SINDACO

Vertical text on the right side of the document, possibly a stamp or administrative marking.

Firmato Da: VARRUCCIU MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 323a5d491ef0bd296c0801111e1dbf31



COMUNE DI ARZACHENA  
PROVINCIA DI SASSARI



C.F. 00802090472

del titolare

C.F. [redacted]

del progettista

Pratica N. 12/81

CONCESSIONE N. 28/81 PER LA ESECUZIONE DI OPERE

FM/ans.

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 21.1.81

presentata dal [redacted]

nato a Pistoia

il 15.4.1944

residente a Pistoia

In Via del Villone - 3

con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di varianti esterne

in corso d'opera ad un complesso condominiale in loc. Baja Sardinia

Arzachena - Rif. Prat. N° 181/77;

sull'area e/o sull'immobile, distinti al catasto al foglio n. 10

particella n. 328

posta in Arzachena

via Loc. Baja Sardinia

VISTO il progetto di lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il Nulla-Osta della Soprintendenza ai Monumenti protocollo n. [redacted]

in data [redacted];

VISTO il parere n. 25 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 11.2.81-Verb. N° 6;

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTE le leggi 17-8-1942 n. 1150 e 6-8-1967 n.765, e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

VISTA la legge Regionale 9-3-1976 n. 10;

VISTO il D.P.G.R. 1-8-1977 n. 9743/271;

ACCERTATA la conformità dell'opera di progetto al Vigente strumento urbanistico del Comune;

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione.

DISPONE

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Alla Ditta [redacted]



A seguire nell'anno 1986 è stata presentata domanda di Condono in data 25/08/1986 prot. N. 12454 per irregolarità edilizie da [redacted] il quale ha venduto l'immobile posto al piano terra F.10 mapp. 1039 sub 3 [redacted] con la domanda di sanatoria da definire.

Infatti il giorno 04/10/2013 il Comune di Arzachena in riferimento alla pratica di Condono Edilizio N.1119/86 richiedeva a [redacted] la documentazione da integrare per la definizione dello stesso.

**COPIA RICHIESTA**

ASTE GIUDIZIARIE  
COMUNE DI ARZACHENA  
Provincia di Sassari  
Settore n°5

COPIA U.T.

PROT. N° 359/13

Arzachena, R. - 4 011 2013

OGGETTO. Richiesta documentazione  
Pratica di Condono Edilizio N°1119/86

In riferimento alla richiesta di condono edilizio presentata in data 25/08/1986 per delle opere abusive attuate nell'immobile sito in Loc. Baja Sauteria, si informa che la stessa deve essere integrata dalla seguente documentazione:

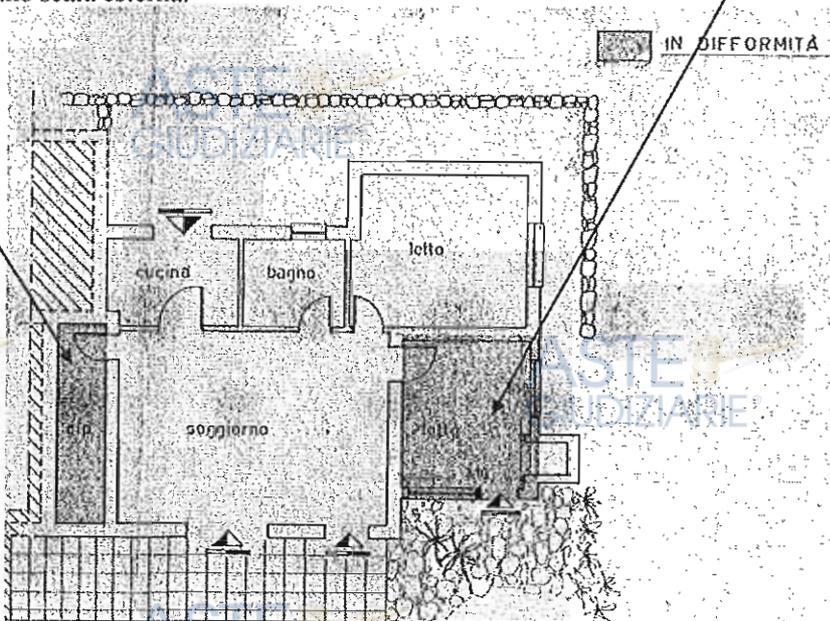
- 1- Fotocopia titolo di proprietà;
- 2- Documentazione fotografica;
- 3- Autorizzazione paesaggistica; ecc.
- 4- Se l'abusivo è costituito da ampliamenti ad un fabbricato esistente è necessario produrre fotocopia del progetto precedentemente autorizzato (se in vostro possesso);
- 5- Documentazione dell'avvenuto accatastamento aggiornato, con finis UTE e relativa scheda catastale;
- 6- Computo metrico delle opere abusive;
- 7- Descrizione dei lavori e certificato di idoneità statica e igienico sanitaria dell'opera abusiva;
- 8- N°3 copie dello stato di fatto, con evidenziata la parte soggetta a condono, complete di planimetria, stralcio del P.M., calcoli planimetrici dell'opera abusiva e con indicazione della estensione della linea di battigia marina;
- 9- Computo metrico estimativo;
- 10- Dichiarazione sostitutiva di certificazione dei carichi pendenti;

AS/ra



Parlamento Delegato  
ANNA SECHI

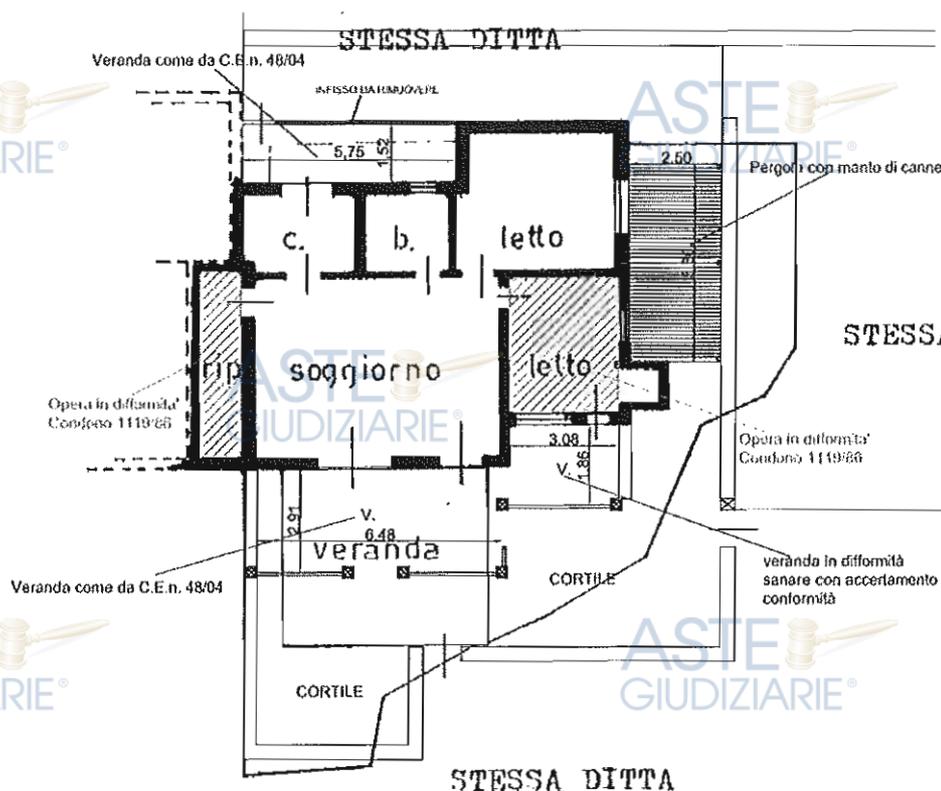
Le opere difformi alla C.E. sono relative ad ampliamento di volume "camera da letto, ed un ripostiglio ricavato sotto il vano scala esterna.



A questo punto dopo aver interloquuto con il responsabile del Comune di Arzachena, vista la documentazione agli atti, per concludere la pratica in condono, e in accertamento di conformità per opere di ripristino il tutto inerente all'immobile posto al piano terra F.10 mapp 1039 sub 3 si consiglia quanto segue:

concludere condono n. 1119/86 integrando tutta la documentazione richiesta;  
contemporaneamente alla stessa pratica in base all'Art. 16 L.R. 23/85 con pratica in accertamento di conformità per le opere di ripristino si possono sanare le verande, realizzate difformi posizionata sul fronte e sul retro prospetto. Tuttavia è necessario rimuovere l'infisso posto a chiusura veranda sul retro, in quanto non sono consentiti aumenti di ulteriore volumetria.

Per una migliore comprensione si allega una planimetria esplicativa.



I costi da sostenere sono:

**Oneri primari** da conteggiare sulla base del computo metrico *richiesto* dei lavori eseguiti in difformità nella misura della percentuale del 9% appunto sul valore computato;

**Oneri secondari** sono pari ad €/mc 7,17 per opere fuori terra più diritti pari a €. 130,00;

**Una volta ottenuti i valori definitivi gli stessi verranno calcolati nella misura del doppio.**

Oltre i costi sopra indicati previsti dalla normativa, bisogna sostenere l'onorario del professionista che espletterà la definizione della pratica sulla base di quanto richiesto dal Comune di Arzachena.

Successivamente, è stata rilasciata un'altra Concessione Edilizia la n. 48/2004 pratica n. 604/02, del 29/10/2002 per ampliamento di una terrazza esistente, ed esattamente quella posta al piano primo, appartamento F.10 Mapp. 1039 sub 6 sul prospetto frontale.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
COMUNE DI ARZACHENA  
Provincia di Sassari

"Baia Sardinia"

Denominazione  
**AMPLIAMENTO DI UNA TERRAZZA ESISTENTE**

Edilizia  
**PIANTE E PROSPETTI PROGETTO**

Scala	Data	Disegnatore	Aggiornamenti
1:100	29-10-02		

Il progettista  
*Giam. Antonio M. Costa*

Il committente  
[REDACTED]

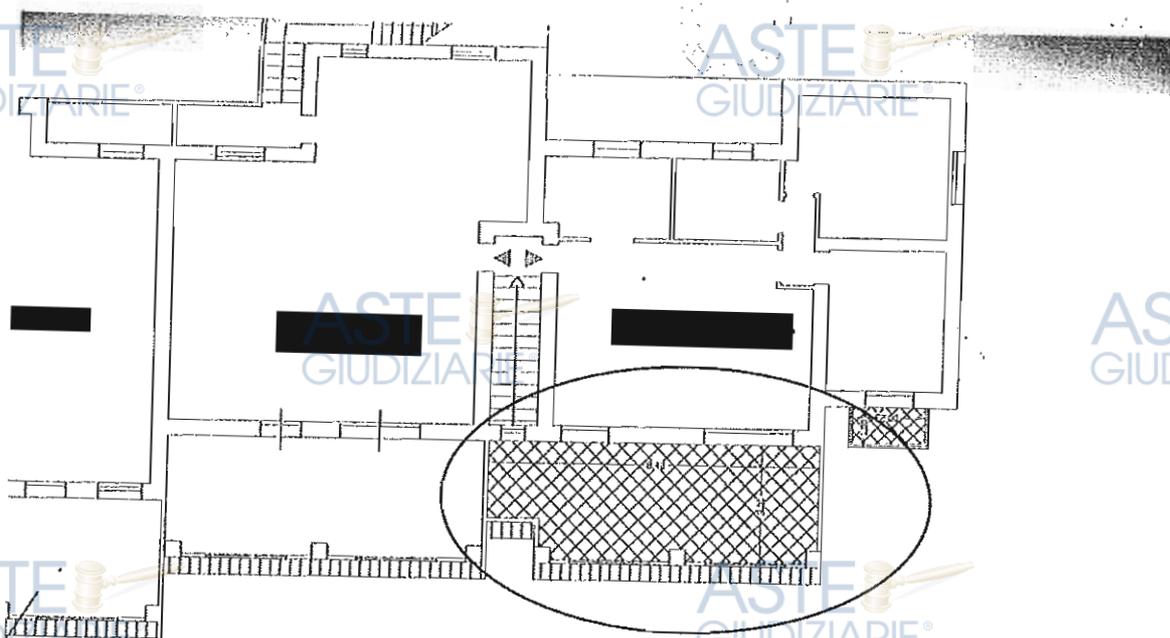
Edilizia n.  
4

Visa e approvazioni

CONCESSIONE D. N. G. A. 48/2004  
ELABORAZIONE: 29/10/02  
AUTORE: A

Calcolatore  
Primo Leoni  
Firma

del. 604/02  
G. B. 2002



ufficio comprensivo di ampliamento veranda mt. 1,00  
ufficio edilizia presentata in data 25/09/02

*Pianta piano primo progetto*

A seguire nell'anno 2004 è stata presentata [redacted] domanda di Condonò in data 09/12/2004 prot. N. 44718 per la realizzazione di opere abusive dell'immobile posto al piano primo F.10 mapp. 1039 sub 6,

A tal proposito il giorno 21/09/2015 il Comune di Arzachena in riferimento alla pratica di Condonò Edilizio N.1037/04 richiedeva a [redacted] e p/c All'Arch. Fiorenza Pietrobono, la documentazione da integrare per la definizione dello stesso.

Copia domanda di richiesta documentazione pag. 1 e 2



COPIA U.T.

COMUNE DI ARZACHENA  
Provincia di Olbia - Tempio  
UFFICIO TECNICO SETTORE N°2

Prot. n° 39027 29 SET 2015  
RACCOMANDA CR

Arzachena, li 21-09-2015



p/c Arch. Fiorenza PIETROBONO  
Via Galileo Galilei n° 6  
07021 ARZACHENA

- 9 - compilazione dei dati planivolumetrici per la verifica dei volumi previsti dalla L.R. n°4/04 - art. 2;
- 10 - compilazione del modello allegato per la determinazione del contributo sul costo di costruzione;
- 11 - dichiarazione sostitutiva di certificazione carichi pendenti (art. 32 - L. 326/2003).

In attesa di tali elementi la pratica rimane sospesa



IL DIRIGENTE SETTORE N°2  
Urbanistica - Edilizia Privata  
Ing. Antonio Maria ERA

Il Feudatario  
Geom. Sebastiano Frosi

OGGETTO: Richiesta documentazione - Pratica di Condonò Edilizio n° 1037/04

In riferimento alla richiesta di Condonò Edilizio presentata in data 09.12.2004, Prot. n° 44718 per la realizzazione di opere abusive nell'immobile sito in loc. Baja Sardinia, si informa che la stessa deve essere integrata della seguente documentazione:

- 1- Attestazione del versamento della seconda e terza rata di obbligazione sul conto corrente postale n°255000, intestato alla Amministrazione P.T. - Obbligazione Abusivismo Edilizio;
- 2- documentazione di data certa o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di ultimazione dei lavori (mura ed acri);
- 3- documentazione fotografica;
- 4- Nulla Osta Ufficio Fureta del Paesaggio;
- 5- se l'abuso è costituito da ampliamenti ad un fabbricato esistente è necessario produrre fotocopia del progetto precedentemente autorizzato (se in vostro possesso);
- 6- documentazione dell'avvenuto accatastamento con timbri UTE e relative schede catastali;
- 7- descrizione dei lavori e certificato di idoneità statica e igienico sanitaria dell'opera abusiva;
- 8 - computo metrico estimativo delle opere abusive;

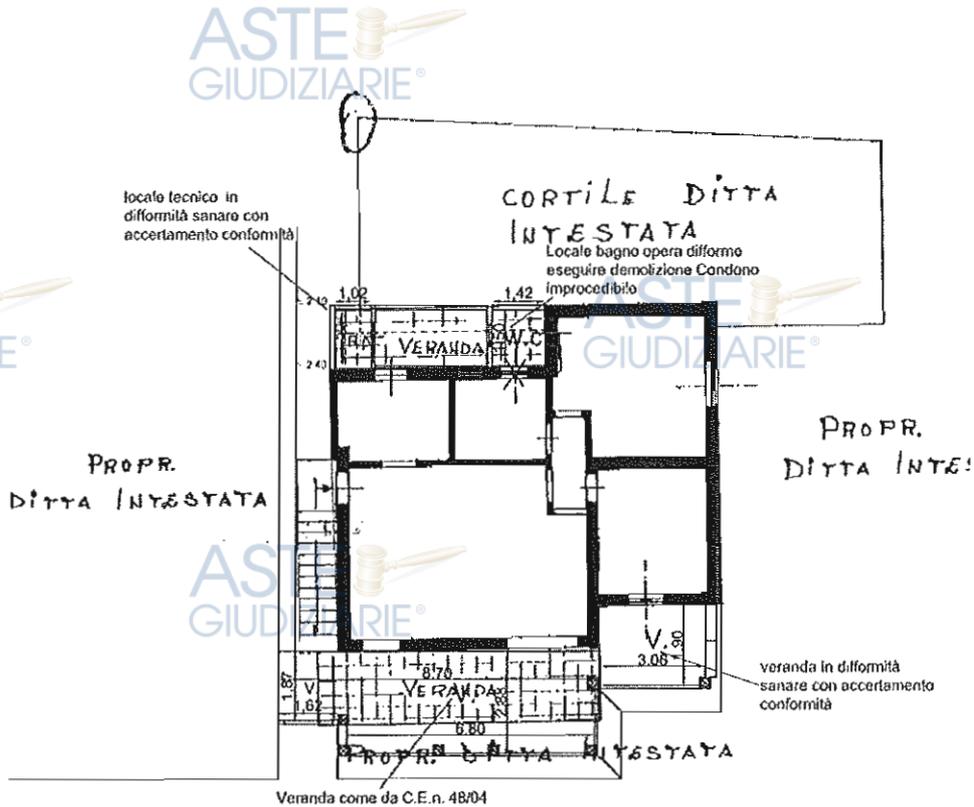
Mobilità Catastrale abusive edilizia edilizia casa ma febbraio 2015 al fine 2015 settore catastrale - Edilizia - settore privato 1037/04 Arz. 21/09/2015 12/15

Mobilità Catastrale abusive edilizia edilizia casa ma febbraio 2015 al fine 2015 settore catastrale - Edilizia - settore privato 1037/04 Arz. 21/09/2015 12/15



Le opere difformi alla C.E. sono relative ad ampliamento di volume "locale tecnico", ed un bagno comunicante con camera da letto il tutto realizzato nella retrostante veranda posta sul lato Sud. Sul lato Nord- Ovest è stata realizzata una veranda coperta comunicante con camera da letto.

**Per una migliore comprensione si allega una planimetria esplicitiva immobile piano primo F.10 mapp. 1039 sub 6**



Veranda come da C.E.n. 48/04

A questo punto dopo aver interloquuto con il responsabile del Comune di Arzachena, vista la documentazione agli atti, per concludere la pratica in condono, e in accertamento di conformità per opere di ripristino il tutto inerente all'immobile posto al piano terra F.10 mapp 1039 sub 6 si descrive quanto segue:

riguardo il condono n. 1037/04 e praticamente improcedibile in quanto non essendo concluso a suo tempo, e soprattutto in relazione alla SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE N. 49/2006 i condoni per **ampliamenti di volume e nuove costruzioni** non vengono più rilasciati da due, tre anni in quanto bloccati appunto dalla sentenza.

Ciò premesso per i motivi sopracitati si dovrà operare solo ed esclusivamente con la procedura di accertamento di conformità per le opere di ripristino.

Nel caso specifico si dovrà sanare con la pratica di accertamento di conformità la veranda coperta realizzata sul lato Nord- Ovest comunicante con camera da letto, e anche il locale tecnico realizzato nella veranda retrostante lato Sud.

Mentre il locale bagno realizzato in difformità sempre nella veranda lato Sud è da demolire in quanto non si possono sanare nuovi volumi dei condoni dell'anno 2004, per effetto di contrasto della Legge Regionale rispetto alla Legge Nazionale come sopra indicato, con una procedura dedicata a tale operazione.



I costi da sostenere sono:

**Oneri primari** da conteggiare sulla base del computo metrico **richiesto** dei lavori eseguiti in difformità nella misura della percentuale del 9% appunto sul valore computato;

**Oneri secondari** sono pari ad €/mc 7,17 per opere fuori terra più diritti pari a €. 130,00;

**Una volta ottenuti i valori definitivi gli stessi vanno calcolati nella misura del doppio.**

Per attuare la demolizione del locale bagno si deve avviare una pratica a zero giorni per ripristino opere non conformi alla C.E. 48/04. Una volta demolita l'opera non conforme, bisogna inviare al Comune di Arzachena una relazione di avvenuta demolizione con allegata documentazione fotografica.

Oltre i costi sopra indicati previsti dalla normativa, bisogna sostenere l'onorario del professionista che espletterà la definizione della pratica sulla base di quanto su esposto.

#### QUESITO - 7 -

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

Dalla verifica effettuata presso il sito della Regione Sardegna ed esattamente nell'inventario generale degli usi civici al 23 Novembre 2020 dei 236 Comuni della Sardegna, realizzato dall'ARGEA, si è potuto constatare che in tutto il Comune di Arzachena non sono presenti terreni gravati da usi civici.

Infatti si può affermare che **il terreno in cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione**, censito al Foglio 10 mappale 2754 **non è mai stato gravato da affrancazione di tali pesi.**

#### QUESITO - 8 -

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

Si specifica che le spese condominiale non sono state comunicate al sottoscritto CTU.

#### QUESITO - 9 -

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

Si precisa che i beni in oggetto sono già distinti e separati fra loro, infatti l'immobile censito al F.10 mappale 1039 sub. 3 è ubicato al piano terra, mentre l'immobile censito al F.10 mappale 1039 sub. 6 è ubicato al piano primo, entrambi sono autonomi con ingressi autonomi e separati.

Quindi circa la possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti, si ritiene affermare che la eventuale divisione ne ridurrebbe la potenzialità economica di entrambi per queste motivazioni si ritiene non auspicabile dover frazionare e dividere i compendi oggetto di esecuzione.

## ASTE GIUDIZIARIE® QUESITO – 10 –

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

Gli immobili in oggetto in procedura sono pignorati per intero, quindi si procede alla stima dei singoli immobili in modo integrale, trattandosi di singoli appartamenti ben distinti adatti ad abitazione residenziale. Ciò premesso, non trattandosi di terreni agricoli dove la divisibilità è più consona sempre nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 577cpc – 846 cc e dalla Legge 3 Giugno n. 1078 e d.lgs. 99/2004 che disciplinano la c.d. **minima unità culturale** necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti CE numeri 1257 e 1260 del 1999 e ss.mm., si ritiene non procedibile attuare le indicazioni disposte nel quesito appunto perché non si tratta di terreni agricoli.

## ASTE GIUDIZIARIE® QUESITO – 11 –

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

Gli immobili in oggetto di esecuzione sono risultati liberi al momento del sopralluogo.

## ASTE GIUDIZIARIE® QUESITO – 12 –

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

Gli immobili esecutati sono risultati liberi nessuna occupazione del coniuge.

## ASTE GIUDIZIARIE® QUESITO – 13 –

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

Non risulta sui beni pignorati nessun vincolo artistico, storico, alberghiero.

Riguardo eventuali vincoli o oneri di natura condominiale, non è stato possibile avere queste informazioni.

Non esistono diritti demaniali o di usi civici.

## QUESITO – 14 –

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per 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.

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato si procede al calcolo e alla determinazione della superficie commerciale.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto metodo commerciale calcolando la superficie al lordo delle murature esterne ed interne.

Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'art. 13 della legge 392 del 1978, DPR 138/98 e nella norma UNI 10750:

### TABELLA

#### **Immobile Foglio 10 mapp. 1039 sub.3** **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA**

<u>Immobile</u>		<u>Coeff. Di Raguaglio.</u>			
-Appartamento piano Terra	Sc = mq.	94,00	1	Sucr = mq.	94,00
-pergola esterna	Sc = mq.	13,25	0,30	Sucr = mq.	3,97
-Verande	Sc = mq.	33,29	0,50	Sucr = mq.	16,64
-Area esterna pertinente	Sc = mq.	67,00	0,10	Sucr = mq.	6,70
<b>Totale</b>	<b>SC = mq.</b>	<b>155,54</b>	<b>Totale SUC/R= mq.</b>	<b>121,31</b>	
-Posto Auto scoperto	Sc = mq.	12,00	0,20	Sur = mq.	2,40

**TOTALE SC/R= MQ. 123,71**

#### Valore di mercato dell'immobile

#### Valutazione e stima del valore di mercato da attribuire all'immobile in oggetto.

Il processo ricognitivo adoperato per la ricerca del più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile esecutato, è stato quello di effettuare un' ampia ricerca dei valori di mercato nella zona in cui ricade l'immobile.

Dopo questa breve premessa, il sottoscritto estimatore ritiene dover operare in modo capillare ed ad ampio raggio, ad eseguire delle indagini ricognitive di dati di compravendita di immobili simili, per ottenere così dei valori reali e congrui da assimilare all'immobile in oggetto.

Infatti le uniche informazioni accessibili per gli estimatori oltre l'esperienza, sono quelle riconducibili ai cosiddetti "borsini" forniti sia da agenzie immobiliari, sia dall'Agenzia del Territorio OMI, che quelle di ricerca sul posto di compravendite realizzate recentemente.

Ciò premesso il criterio di stima adottato per il caso specifico dal sottoscritto CTU è quello denominato "SINTETICO-COMPARATIVO"

Tale metodo sintetico-comparativo non è altro che il tener conto dei valori di mercato attuali della zona riguardanti beni con caratteristiche simili, utilizzando come parametri tecnici €/mq. e/o €/mc.

Per una migliore comprensione sono state realizzate dal CTU delle tabelle contenenti sia i dati riguardanti le **CONSISTENZE DELLE SUPERFICI**, sia i **VALORI DI MERCATO** rilevati da fonti certe come OMI, BORSINO IMMOBILIARE della FIAIP, sia da COMPRAVENDITE e dalle pubblicazioni delle AGENZIE IMMOBILIARI.

### TABELLA VALORI DI MERCATO

	Min.	Max.	Valore medio
OMI.....app.ti ad uso civile abitaz. €/mq.	2.700,00	3.900,00	3.300,00 €/mq.
Borsino imm. Fiaip app.ti ad uso civile abitaz. €/mq.	2.454,00	3.844,00	3.149,00 €/mq.
Indagini di mercato dinamiche inserz. Su Web €/mq.	3.900,00	5.700,00	4.800,00 €/mq.

**VALORE MEDIO OTTENUTO**

**3.749,66 €/mq.**

Ottenuto il VALORE MEDIO DI MERCATO lo stesso deve essere moltiplicato per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto applicando successivamente i coefficienti di differenziazione quali ad esempio:

*(Vetustà- altezza piano- con o senza ascensore - coeff. energetici - coeff. posto auto sì o no - locale se locato o no, ecc)*

### CALCOLO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA APPLICARSI

Vetustà età anni 41.....valore coeff. 0,72

Esposizione Vedute Panoramiche .....valore coeff. 1,05

Coeff. differenz. Globale.....0,88

Si procede ora a stimare il bene:

metodo "SINTETICO-COMPARATIVO"

Superficie comm. Ragguagliata = 2.606,97 mq

(mq 123,71 x €/mq 3.749,66) = €. 463.870,43

Applicazione Coefficiente di Differenziazione Vetustà

Coeff. di diff. vetustà ( 0,88 )

€. 463.870,43\_x 0,88 = €. 408.205,97

### VALORE BENE ESECUTATO STIMATO

€. 408.205,97

Arr. €. 408.206,00

**RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO  
IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE**

*per oneri cancellazioni formalità e spese*

Totale Valore Stimato=.....	= €. 408.206,00-
<i>A dedurre</i>	
Oneri cancell. Formalità.....	=€. 7.102,50
Oneri condominiali non pervenuti.....	=€. ....
Oneri per spese tecniche per chiusura Condono, accertamenti Conformità, variazioni catastali.....	=€. 9.500,00 =
Oneri primari il Comune calcolerà la somma dopo aver fornito il computo metrico estimativo dei lavori difformi perc.9%.....	
Oneri secondari il Comune calcolerà la somma in base ai mc. eseguiti difformi fuori terra per €/mc. 7,17.....	
<u>Oneri per le pratiche in accertamento di conformità i costi sono gli stessi del condono ma verranno calcolati al doppio.....</u>	
Totale Valore.....	= €. 391.603,50

**VALORE BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO  
DELLE SOLE SPESE CERTE**

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI ARZACHENA LOC. BAJA SARDINIA  
AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 10 MAPPALE 1039 SUB 3

**€. 391.603,50**

*Ovviamente per conoscere le ulteriori spese da decurtare si dovrà espletare ed ultimare la documentazione necessaria per consentire al Comune di Arzachena di stabilire i costi ulteriori*

TABELLA

**Immagine Foglio 10 mapp. 1039 sub.6  
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA**

<u>Immagine</u>	<u>Coeff. Di Raguaglio.</u>			
-Appartamento piano Primo	Sc = mq.	84,00	1	Sucr = mq. 84,00
-Verande coperte	Sc = mq.	35,78	0,50	Suc = mq. 17,89
-Arca esterna pertinente	Sc = mq.	57,00	0,10	Sucr = mq. 5,70
<b>Totale</b>	SC = mq.	155,54		Totale SUC/R= mq. 107,59
-Posto Auto scoperto	Sc = mq.	12,00	0,20	Sur = mq. 2,40
				<b>TOTALE SC/R= MQ. 109,99</b>

**Valore di mercato dell'immagine**

**Valutazione e stima del valore di mercato da attribuire all'immagine in oggetto.**

Il processo ricognitivo adoperato per la ricerca del più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immagine esecutato, è stato quello di effettuare un' ampia ricerca dei valori di mercato nella zona in cui ricade l'immagine.

Dopo questa breve premessa, il sottoscritto estimatore ritiene dover operare in modo capillare ed ad ampio raggio, ad eseguire delle indagini ricognitive di dati di compravendita di immobili similari, per ottenere così dei valori reali e congrui da assimilare all'immagine in oggetto.

Infatti le uniche informazioni accessibili per gli estimatori oltre l'esperienza, sono quelle riconducibili ai cosiddetti "borsini" forniti sia da agenzie immobiliari, sia dall'Agenzia del Territorio OMI, che quelle di ricerca sul posto di compravendite realizzate recentemente.

Ciò premesso il criterio di stima adottato per il caso specifico dal sottoscritto CTU è quello denominato "SINTETICO-COMPARATIVO"

Tale metodo sintetico-comparativo non è altro che il tener conto dei valori di mercato attuali della zona riguardanti beni con caratteristiche simili, utilizzando come parametri tecnici €/mq. e/o €/mc.

Per una migliore comprensione sono state realizzate dal CTU delle tabelle contenenti sia i dati riguardanti le **CONSISTENZE DELLE SUPERFICI**, sia i **VALORI DI MERCATO** rilevati da fonti certe come OMI, BORSINO IMMOBILIARE della FIAIP, sia da COMPRAVENDITE e dalle pubblicazioni delle AGENZIE IMMOBILIARI.

#### TABELLA VALORI DI MERCATO

	Min.	Max.	Valore medio
OMI.....app.ti ad uso civile abitaz. €/mq.	2.700,00	3.900,00	3.300,00 €/mq.
Borsino imm. Fiaip app.ti ad uso civile abitaz. €/mq.	2.454,00	3.844,00	3.149,00 €/mq.
<u>Indagini di mercato dinamiche inserz. Su Web €/mq.</u>	<u>3.900,00</u>	<u>5.700,00</u>	<u>4.800,00 €/mq.</u>
<b>VALORE MEDIO OTTENUTO</b>			<b>3.749,66 €/mq.</b>

Ottenuto il VALORE MEDIO DI MERCATO lo stesso deve essere moltiplicato per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto applicando successivamente i coefficienti di differenziazione quali ad esempio:

*(Vetustà- altezza piano- con o senza ascensore - coeff. energetici – coeff. posto auto sì o no - locale se locato o no, ecc)*

#### **CALCOLO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA APPLICARSI**

Vetustà età anni 41.....valore coeff. 0.72

Esposizione Vedute Panoramiche .....valore coeff. 1.05

Coeff. differenz. Globale.....0.88

Si procede ora a stimare il bene:

**metodo "SINTETICO-COMPARATIVO"**

Superficie comm. Ragguagliata = 2.606,97 mq

(mq.109,99 x €/mq. 3.749,66) = €. 412.425,00

Applicazione Coefficiente di Differenziazione Vetustà  
Coeff. di diff. vetustà ( 0,88 )

€. 412.425,00 x 0,88 = €. 362.934,00

#### **VALORE BENE ESECUTATO STIMATO**

€. 362.934,00

RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO  
IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

per oneri cancellazioni formalità e spese

Totale Valore Stimato=.....	= €.	362.934,00-
A dedurre		
Oneri cancell. Formalità.....	=€.	13.616,50-
Oneri condominiali non pervenuti.....	=€.	.....
Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità, e variazioni catastali.....	=€.	6.500,00 -
Oneri primari il Comune calcolerà la somma dopo aver fornito il computo metrico estimativo dei lavori difformi perc.9%.....		
Oneri secondari il Comune calcolerà la somma in base ai mc. eseguiti difformi fuori terra per €/mc. 7,17.....		
Oneri per le pratiche in accertamento di conformità i costi sono gli stessi del condono ma verranno calcolati al doppio.....		
Oneri per spese tecniche pratica per demolizione loc. bagno.....	=€.	1.100,00 -
Oneri per demolizione loc. Bagno non regolare compreso oneri di smaltimento mat. di risulta.....	=€.	2.500,00 =
Totale Valore.....	= €.	339.217,50

VALORE BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO  
DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI ARZACHENA LOC. BAJA SARDINIA  
AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 10 MAPPALE 1039 SUB 6

**€. 339.217,50**

Ovviamente per conoscere le ulteriori spese da decurtare si dovrà espletare ed ultimare la documentazione necessaria per consentire al Comune di Arzachena di stabilire i costi ulteriori

**Conclusioni:**

PRECISAZIONI IN MERITO AI VALORI STIMATI: di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribauda, Zucconi, Brioli e ancora altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%: tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 15% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.

Il sottoscritto CTU, ritiene di aver svolto il compito assegnatogli e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli resta a disposizione della S.V. per qualsiasi altro chiarimento.

Olbia – Tempio

Il CTU  
Geom. Massimo Varruciu

Allegati:

- Scheda -1- Documentazione Fotografica F10 mappale 1039 sub 3
- Scheda -2- Planimetria Catastale Immobile F10 mappale 1039 sub 3
- Scheda -3- Visura Immobile Catasto dei fabbricati F.10 mappale 1039 sub3
- Scheda -4- Documentazione Fotografica F10 mappale 1039 sub 6
- Scheda -5- Planimetria Catastale Immobile F10 mappale 1039 sub 6
- Scheda -6- Visura Immobile Catasto dei fabbricati F.10 mappale 1039 sub6





RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO NELLA  
PROCEDURA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 98/2019

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI:

*DOTTORESSA Costanza Teti*

Promossa da:



Contro:



CTU

*Geom. Massimo Varrucchiu*



## RELAZIONE DI PERIZIA

In data **04 Settembre 2020**, il sottoscritto Geom. Massimo Varruciu, con Studio in Olbia in via Palermo n° 9 iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 2251 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, previo giuramento di rito, veniva incaricato dal Giudice Dottoressa Cecilia Teti, di procedere alle indagini peritali riguardanti il procedimento di esecuzione immobiliare **98/19** promossa da

### Operazioni Preliminari

Il sottoscritto CTU ha provveduto mediante raccomandata A/R ad informare le parti, sia quella creditrice che quella debitrice, dell'incarico conferitogli, esaminare il fascicolo del creditore precedente e raccogliere la documentazione necessaria mancante.

A seguito di accordi con il Sig. Emmanuele Murrighili dell'I.V.G., veniva fissato l'incontro per il sopralluogo il giorno **03 Dicembre 2020 alle ore 14,00**. Erano presenti sul posto oltre al sottoscritto, il Sig. Emmanuele Murrighili rappresentante dell'IVG ed il

Le operazioni peritali si sono svolte regolarmente con l'espletamento dei rilievi planimetrici e fotografici all'interno, che all'esterno. Mentre riguardo la documentazione urbanistica necessaria al sottoscritto per l'espletamento della perizia non ha potuto consegnarmi la stessa in quanto non era in possesso, ma indicava al sottoscritto CTU che aveva dato incarico ad un professionista di seguire tutte le pratiche edilizie e di condono.

A questo punto per avere riferimenti necessari per eseguire l'accesso alla documentazione urbanistica presso il Comune di Arzachena, ho provveduto a prendere contatto con il professionista incaricato. Dopo varie difficoltà a contattare il professionista incaricato e quindi ad avere riferimenti per poter fare accesso presso il Comune di Arzachena, prendevo contatti con l'addetto all'accesso atti, sia per le pratiche in condono, sia per le pratiche in edilizia privata.

La situazione pandemica ha comportato notevoli disagi e sovraccarichi di lavoro al personale del Comune di Arzachena più volte interessato ad assenze dovute al contagio con conseguenti e frequenti chiusure al pubblico della struttura, sottoponendo il sottoscritto CTU ad adeguarsi alle circostanze scaturite.

Tale situazione ha provocato consequenziali slittamenti dei tempi per poter accedere e soprattutto per interloquire con i nuovi addetti relativamente alle vecchie pratiche in oggetto, viste anche le problematiche e specifiche situazioni urbanistiche della zona in cui ricadono gli immobili eseguiti.

In virtù di quanto affermato i tempi si sono allungati oltre modo e visto lo specifico caso Urbanistico della zona in cui ricadono gli immobili e specificatamente entro la fascia dei 150 metri dal mare come indicato nel PPR il sottoscritto CTU doveva

avere delle risposte concrete riguardo specificatamente le opere da definire nel condono al tempo presentato.

**Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:**

- 1) Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.  
Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico;
- 2) Provveda ad acquisire:
  - I. planimetria catastale;
  - II. tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
  - III. certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
  - IV. anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziata al debitore dell'immobile pignorato;
  - V. eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità;
- 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica:
  - I. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - II. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - III. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese;
- 5) 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 (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;
- 6) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere;  
Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione c/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.  
Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:
  - I. segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
  - II. valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti

locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

- III. nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;
- IV. nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

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

- 7) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
- I. acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- II. verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- III. se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che il provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

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

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

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

- 8) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato;
- 9) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;
- 10) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici;
- 11) Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;
- 12) Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di

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

- 13) Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interelusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.

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

- 14) Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

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

## RISPOSTE AI QUESITI

1) *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

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

Dalla verifica effettuata ed in particolare dal certificato Notarile presente in atti è risultato che a carico di [REDACTED] risultano i seguenti immobili:

### Elenco immobili come da Atto Pignoramento

- a) Unità immobiliare sita in Comune di Arzachena (SS) Loc. Baja Sardinia censita al NCEU al Foglio 10 mappale 1039 sub 3 piano T cat. A/2 classe 3 Vani 5 ;
- b) Unità immobiliare sita in Comune di Arzachena (SS) Loc. Baja Sardinia censita al NCEU al Foglio 10 mappale 1039 sub 6 piano 1° cat. A/2 classe 5 Vani 5 ;

**ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo in data 05 Luglio 2019 ai numeri [redacted] registro generale, [redacted] registro particolare.

Dopo aver letto e verificato sia l'Atto di Pignoramento, sia il Certificato Notarile presenti agli atti, il sottoscritto CTU ritiene *segnalare quanto riscontrato in base alle risultanze delle visure catastali per variazioni nel Certificato Notarile*, ossia che alla descrizione degli immobili ed in particolare riguardo l'area ente urbano vi è una errata descrizione dei dati catastali. Infatti gli immobili in oggetto ricadono all'interno di un'area distinta in catasto al foglio 10 mappale 2754, anziché come erroneamente descritto foglio 10 mappale 1039 di are 2.54, il quale è ubicato sempre in loc. Baja Sardinia ma in altra zona.

Infatti i fabbricati eseguiti distinti al catasto urbano al f. 10 mappale 1039 sub 3 e sub 6 sono i fabbricati correlati al mappale 2754 area ente urbano.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti

**Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita**

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

TRASCRIZIONI:

**TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 5/7/2019 a favore [redacted] con sede in Milano codice fiscale 10003140968, **CONTRO** [redacted] in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Tempio Pausania del 29/5/2019 repertorio n. [redacted] **Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura X e particella 1039 sub. 6 natura X**

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 7/4/2011 di euro 700.000,00 a favore [redacted] sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato Via IV Novembre n. 45. **CONTRO** [redacted] in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar [redacted]. **Apertura di credito di euro 350.000,00 da rimborsare in 2 anni, 1 mesi. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani.**

**Annotazioni:**

- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 29/3/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 24/7/2013. Proroga della durata di apertura di credito in conto corrente.
- registro generale n. 40 registro particolare n. [redacted] del 7/1/2014. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 11057 registro particolare n. 1907 del 23/11/2011 di euro 500.000,00 a favore [redacted] con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, **CONTRO** [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 17/11/2011 repertorio n. 10700. Apertura di credito di euro 250.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani.

**Annotazioni:**

- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 6/6/2012 Atto di proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 29/3/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 24/7/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 7/1/2014 Proroga della durata di apertura di credito in C.C.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 10163 registro particolare n. 1417 del 30/12/2013 di euro 1.280.000,00 a favore [redacted] con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. [redacted] Apertura di credito di euro 640.000,00. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani e particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 34 registro particolare n. 4 del 3/1/2014 di euro 700.000,00 a favore [redacted] s.p.a. con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. [redacted] apertura di credito. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 52 registro particolare n. 6 del 7/01/2014 di euro 500.000,00 a favore [redacted] s.p.a. con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. [redacted] Apertura di credito di euro. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani.

**ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** registro generale n. 7787 registro particolare n. 1237 del 16/11/2015 di euro 320.000,00 a favore [redacted] con sede in Roma codice fiscale 00348170101 domicilio ipotecario eletto in Firenze Via Pandolfini n. 26 presso l'Avv. Claudia Nuti, **CONTRO** [redacted], in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 6/7/2015 repertorio [redacted] garanzia della somma di euro 250.000,00. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 e particella 1039 sub. 3 natura A2

## TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena in Località Baja Sardinia distinta al Catasto Urbano al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A, è pervenuta al signor [REDACTED] in regime di separazione di beni, dai [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale, con la scrittura privata di compravendita per notar Luigi D'Alessandro di Olbia del 10/12/1991 repertorio n. [REDACTED] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 21/2/1992 ai nn [REDACTED] registro generale e [REDACTED] registro particolare.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena in Località Baja Sardinia distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani al piano 1, è pervenuta al [REDACTED] regime di separazione di beni, dalla società [REDACTED] con sede in Avellino codice fiscale [REDACTED] con l'atto di compravendita per notar Carlo Trifuoggi di Solofra del 20/2/2002 repertorio n. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 9/3/2002 ai nn [REDACTED] registro generale e 2170 registro particolare.

[REDACTED] con sede in Avellino codice fiscale [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in Arzachena alla Località Baja Sardinia e precisamente il fabbricato composto di due vani, salone cucina, bagno, due verande, disimpegno e una scala al primo piano con annesso cortile e posto macchina, riportato nel NCEU al foglio 10 n. 1039/6 al primo piano, è pervenuto dalla signora [REDACTED]

### COSTI E ONERI NECESSARI ALLA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' DI CUI SOPRA:

CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE (Favore [REDACTED])  
Valore ipoteca €. 320.000,00 x 0.5% = €.1600,00 + spese €. 59 imposta di bollo + €.55 imposta ipotecaria + €.35 bolli =  
= €. 1.749,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]  
[REDACTED] Valore ipoteca €. 700.000,00 x 0.5% = €. 3.500,00 spese €. 59 imposta di bollo + €.55 imposta ipotecaria  
= €. 3.614,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]  
[REDACTED] Valore ipoteca €. 500.000,00 x 0.5% = €. 2.500,00 spese €. 59 imposta di bollo + €.55 imposta ipotecaria  
= €. 2.614,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]  
[REDACTED] Valore ipoteca €.1.280.000,00 x 0.5% = €. 6.400,00 spese €. 59 imposta di bollo + €.55 imposta ipotecaria  
= €. 6.514,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]  
[REDACTED] Valore ipoteca €. 700.000,00 x 0.5% = €. 3.500,00 spese €. 59 imposta di bollo + €.55 imposta ipotecaria  
= €. 3.614,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [REDACTED]  
[REDACTED] Valore ipoteca €. 500.000,00 x 0.5% = €. 2.500,00 spese €. 59 imposta di bollo + €.55 imposta ipotecaria  
= €. 2.614,00

**TOTALE ONERI €. 20.719,00**

A questo punto si procede alla stesura della perizia prendendo in considerazione i seguenti immobili censiti al foglio 10 mappale 1039 sub 3 e mappale 1039 sub 6 fabbricato "loc. Baja Sardinia" allineati tra catasto terreni e catasto fabbricati, con area ente urbano mappale 2754

2) *Provveda ad acquisire:*

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

Riguardo la conformità o meno delle costruzioni, dopo molteplici accessi effettuati presso il Comune di Arzachena per reperire tutta la documentazione urbanistica relativa agli immobili edificati, si è potuto constatare che gli stessi non sono risultati conformi rispetto alle concessioni edilizie, come indicato in seguito.

Dalla documentazione reperita in Comune di Arzachena è emerso quanto descritto:

**Gli immobili piano terra e piano primo mappale 1039 sub 3 e sub 6 facenti parte di un intero complesso residenziale sono stati realizzati con C.E. n. 107/78 presentata dalla** [redacted]

COMUNE DI ARZACHENA  
PROVINCIA DI SASSARI

Pratica N. 181/77

**CONCESSIONE N. [redacted] PER LA ESECUZIONE DI OPERE**

FM/TS. IL SINDACO

VISTA la domanda in data 23.5.1977 presentata dal sig. [redacted] nato a Arzachena il 4.9.1936 residente a Arzachena in Via Garibaldi 9 con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di costruzione di un complesso condominiale in località Baja Sardinia - Arzachena

edilizia o/o sull'immobile, disteso al catasto al foglio n. 10, particella n. 923 posta in Arzachena via loc. Baja Sardinia

VISTO il progetto di lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti protocollo n. 4440. Pozz. 1167/77 in data 12.9.1977;

VISTO il parere n. 10 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 10.6.1977 - Verb. N° 21;

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTE le leggi 17-3-1942 n. 1150 e 6-6-1957 n.765, e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

VISTA la legge Regionale 9-3-1976 n. 10;

VISTO il D.P.G.R. 1-6-1977 n. 9743/271;

ACCERTATA la conformità dell'opera di progetto al vigente strumento urbanistico del Comune;

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione.

DISPONE

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE  
ARE DIT [redacted]

COMUNE DI ARZACHENA  
C.A.P. 09021 PROVINCIA DI SASSARI

IL SINDACO

Pratica N. 107/78

VISTO l'atto pubblico del notaio Campus di Olbia dal quale risulta che la società immobiliare Tosco Sarda ha acquistato dalla ditta [redacted] alla concessione [redacted]

Ritenuto di dover concedere la richiesta volta,

Per le sole competenze del Comune e salvo diritti di terzi,

VOLTURA

la concessione edilizia n. 107/78 pratica edilizia n. 181/77 a nome della Sig. [redacted] nata dal signor [redacted] realizzati.

IN SENSA RIPORTARE,

Arzachena 11 Agosto 1980

IL SINDACO

Firmato Da: MASSIMO VARRUCCIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50932b38417e562fa4abd925cb0887d9

Successivamente è stata rilasciata una variante esterna in corso d'opera alla C.E. 107/78 prat. N. [REDACTED]



**COMUNE DI ARZACHENA**  
**PROVINCIA DI SASSARI**



C.F. 00802090472 del titolare  
 C.F. [REDACTED] del progettista Pratica N. 12/81

**CONCESSIONE N. 28/81 PER LA ESECUZIONE DI OPERE**

FM/ams.

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 21.1.81

presentata da [REDACTED]  
 nato a Pistoia il 15.4.1944  
 residente a Pistoia in Via del Villone - 3  
 con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di varianti esterne  
 in corso d'opera ad un complesso condominiale in loc. Baja Sardinia  
 Arzachena - Rif. Prat. N. [REDACTED]

sull'area e/o sull'immobile, distinti al catasto al foglio n. 10 particella n. 328  
 posta in Arzachena via Loc. Baja Sardinia

VISTO il progetto di lavori allegato alla domanda stessa;

VISTO il Nulla-Osta della Soprintendenza ai Monumenti protocollo n. =====

in data =====;

VISTO il parere n. 25 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del  
 11.2.81-Verb. N° 6

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

VISTE le leggi 17-8-1942 n. 1150 e 6-8-1967 n.765, e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

VISTA la legge Regionale 9-3-1976 n. 10;

VISTO il D.P.G.R. 1-8-1977 n. 9743/271;

ACCERTATA la conformità dell'opera di progetto al vigente strumento urbanistico del Comune;

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione.

DISPONE

**Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Alla Ditta [REDACTED]

A seguire nell'anno 1986 è stata presentata domanda di Condonò in da [redacted] per irregolarità edilizie dal Sig. [redacted] all'epoca proprietario, il quale ha venduto l'immobile posto al piano terra F.10 mapp. 1039 sub 3, [redacted] con la domanda di sanatoria da definire.

Infatti il giorno 04/10/2013 il Comune di Arzachena in riferimento alla pratica di Condonò Edilizio N.1119/86 richiedeva a [redacted] la documentazione da integrare per la definizione dello stesso.

**COPIA RICHIESTA**

COMUNE DI ARZACHENA  
Provincia di Sassari  
Settore n°5

COPIA U.T.

PROT. N° 359117

Arzachena, li - 4 OTT 2013

OGGETTO. *Richiesta documentazione Pretica di Condonò Edilizio N°1119/86*

In riferimento alla richiesta di condono edilizio presentata in data 25/02/1986 per delle opere abusive attuate nell'immobile sito in Loc. Baja Sardinia, si informa che la stessa deve essere integrata della seguente documentazione:

- 1- Fotocopia titolo di proprietà;
- 2- Documentazione fotografica;
- 3- Autorizzazione paesaggistica; c.c.
- 4- Se l'abuso è costituito da ampliamenti ad un fabbricato esistente è necessario produrre fotocopia del progetto preesistentemente autorizzato (se in vostra possesso);
- 5- Documentazione dell'eventuale accatastamento esportato, con timbri UTE e relative schede catastali;
- 6- Computo metrico delle opere abusive;
- 7- Descrizione dei lavori e certificato di idoneità statica e igienico sanitaria dell'opera abusiva;
- 8- Il 3° copia dato stato di fatto, con evidenziata la opere soggette a condono, complete di planimetria, stralzo del PUF, calcoli planivolumetrici dell'opera abusiva e con indicazione della distanza dalla linea di tutela marittima;
- 9- Computo metrico estimativo;
- 10- Dichiarazione sostitutiva di certificazione dei carichi pendenti;

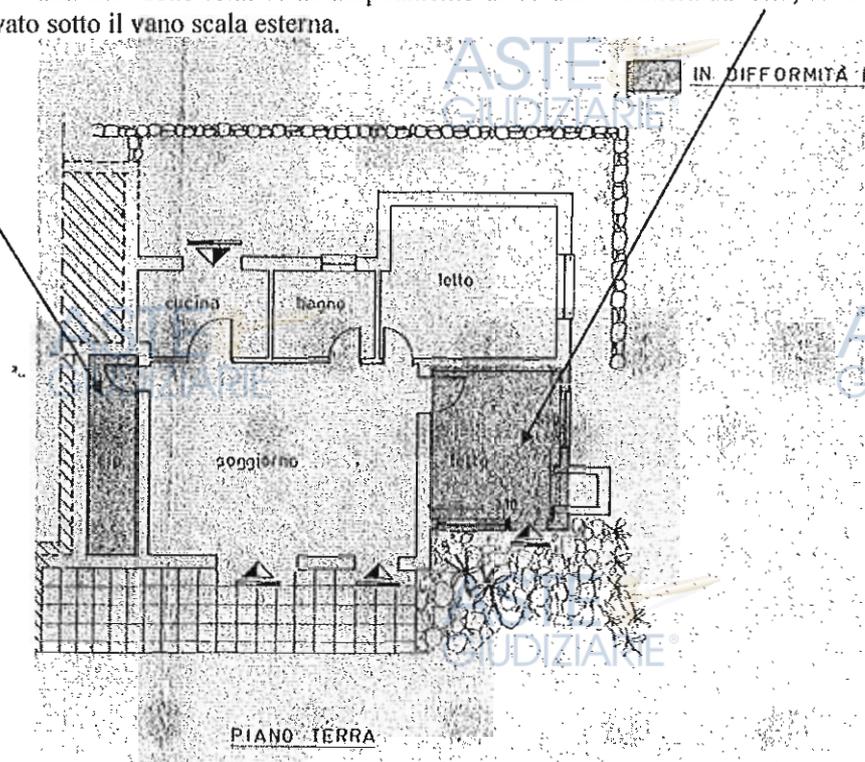
ASIm



Firmato in Delega,  
ANNA SCORZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 98/2019

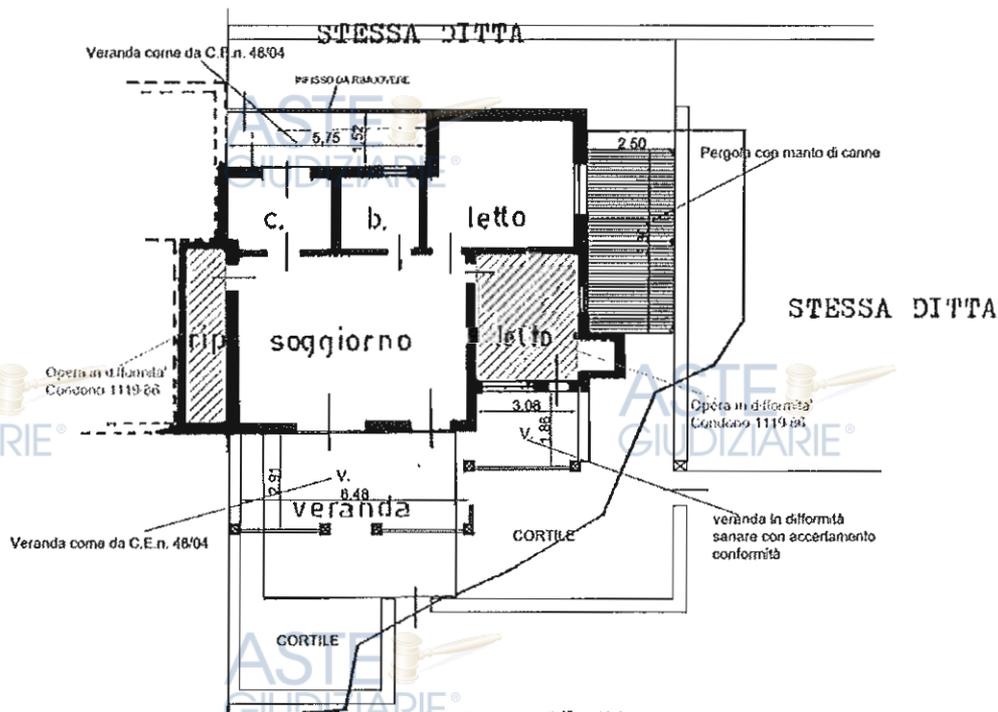
Le opere difformi alla C.E. sono relative ad ampliamento di volume "camera da letto, ed un ripostiglio ricavato sotto il vano scala esterna.



A questo punto dopo aver interloquuto con il responsabile del Comune di Arzachena, vista la documentazione agli atti, per concludere la pratica in condono, e in accertamento di conformità per opere di ripristino il tutto inerente all'immobile posto al piano terra F.10 mapp 1039 sub 3 si consiglia quanto segue:

concludere condono n. 1119/86 integrando tutta la documentazione richiesta; contemporaneamente alla stessa pratica in base all'Art. 16 L.R. 23/85 con pratica in accertamento di conformità per le opere di ripristino si possono sanare le verande, realizzate difformi posizionata sul fronte e sul retro prospetto. Tuttavia è necessario rimuovere l'infisso posto a chiusura veranda sul retro, in quanto non sono consentiti aumenti di ulteriore volumetria.

Per una migliore comprensione si allega una planimetria esplicativa.



*Oneri primari* da conteggiare sulla base del computo metrico *richiesto* dei lavori eseguiti in difformità nella misura della percentuale del 9% appunto sul valore computato;  
*Oneri secondari* sono pari ad €/mc 7,17 per opere fuori terra più diritti pari a €. 130,00;  
Una volta ottenuti i valori definitivi gli stessi verranno calcolati nella misura del doppio.

Oltre i costi sopra indicati previsti dalla normativa, bisogna sostenere l'onorario del professionista che espletterà la definizione della pratica sulla base di quanto richiesto dal Comune di Arzachena.

Successivamente, è stata rilasciata un'altra Concessione Edilizia la n. 48/2004 pratica n. [redacted] del 29/10/2002 per ampliamento di una terrazza esistente, ed esattamente quella posta al piano primo, appartamento F.10 Mapp. 1039 sub 6 sul prospetto frontale.

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
**COMUNE DI ARZACHENA**  
 Provincia di Sassari

"Baja Sardinia"

Denominazione  
**AMPLIAMENTO DI UNA TERRAZZA ESISTENTE**

Elaborato  
**PIANTE E PROSPETTI PROGETTO**

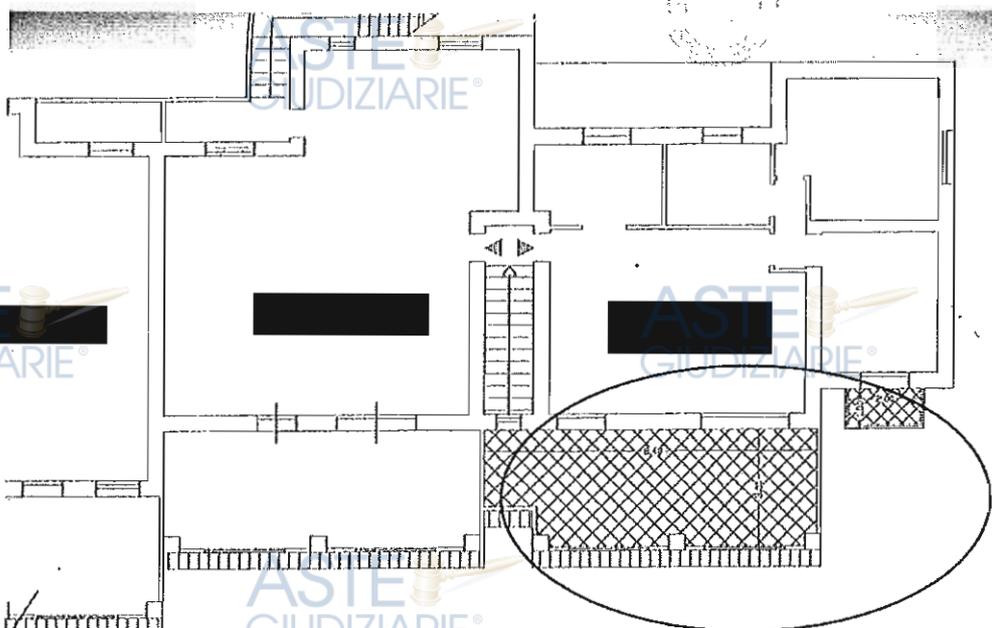
Scala	Data	Disegnate	Aggiornamenti
1:100	29/10/02		

Il progettista  
 [Signature] [redacted] 4

Elaborazioni

Il presente progetto è stato  
 COMPLETATO  
 ELABORATO  
 DATA A 4

CONFESSIONE  
 48,10%  
 60,19%  
 2,76%



Firmato Da: MASSIMO VARRUCCIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50932b38417e562fa4abd925cb0867d9

A seguire nell'anno 2004 è stata presentata [redacted] domanda di Condonò in data 09/12/2004 prot. N. 44718 per la realizzazione di opere abusive dell'immobile posto al piano primo F.10 mapp. 1039 sub 6,

A tal proposito il giorno 21/09/2015 il Comune di Arzachena in riferimento alla pratica di Condonò Edilizio N.1037/04 richiedeva [redacted] e p/c All'Arch. Fiorenza Pietrobono, la documentazione da integrare per la definizione dello stesso.



**Copia domanda di richiesta documentazione pag. 1 e 2**



**COMUNE DI ARZACHENA**

Provincia di Olbia - Tempio  
UFFICIO TECNICO SETTORE N°1

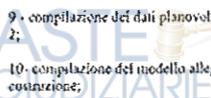
Prot. n° 38227 29 SET 2015  
RACCOMANDATA A.R.

Arzachena, lì 21/09/2015

COPIA U.T.:



Arch. Fiorenza PIETROBONO  
Via Galileo Galilei n° 6  
07021 ARZACHENA



- 9 - compilazione dei dati planivolumetrici per la verifica dei volumi previsti dalla L.R. n°4/04 - art. 2;
- 10- compilazione del modello allegato per la determinazione del contributo sul costo di costruzione;
- 11- dichiarazione sostitutiva di certificazione carichi pendenti (art. 32 - L. 326/2003).

In attesa di tali elementi la pratica rimane sospesa



IL DIRIGENTE SETTORE N°1  
Urbanistica - Edilizia Privata  
Ing. Anton Maria ERA

Il Tecnico Funziario  
Geom. Sebastiano Fress

**OGGETTO:** Richiesta documentazione - Pratica di Condonò Edilizio n° 1037/04

In riferimento alla richiesta di Condonò Edilizio presentata in data 09.12.2004, Prot. n° 44718 per la realizzazione di opere abusive nell'immobile sito in loc. Baja Sardinia, si informa che la stessa deve essere integrata della seguente documentazione:

- 1- Attestazione del versamento della seconda e terza rata di obbligazione sul conto corrente postale n°253000, intestato alla Associazione P. F. - Obbligazione Abusivismo Edilizio;
- 2- Documentazione di data certa o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da cui risulti l'epoca di ultimazione dei lavori (mese ed anno);
- 3- documentazione fotografica;
- 4- Nulla Osta Ufficio Tutela del Paesaggio;
- 5- se l'abuso è costituito da ampliamenti ad un fabbricato esistente è necessario produrre fotocopia del progetto precedentemente autorizzato (se in vostro possesso);
- 6- documentazione dell'avvenuto accatastamento con timbri UTE e relative schede catastali;
- 7 - descrizione dei lavori e certificato di idoneità statica e igienico sanitaria dell'opera abusiva;
- 8 - computo metrico estimativo delle opere abusive;

Muffato Cesare Antonio ufficio settore Urbanistica ed Edilizia Privata - Arzachena (Orba) 07721 66210353181332

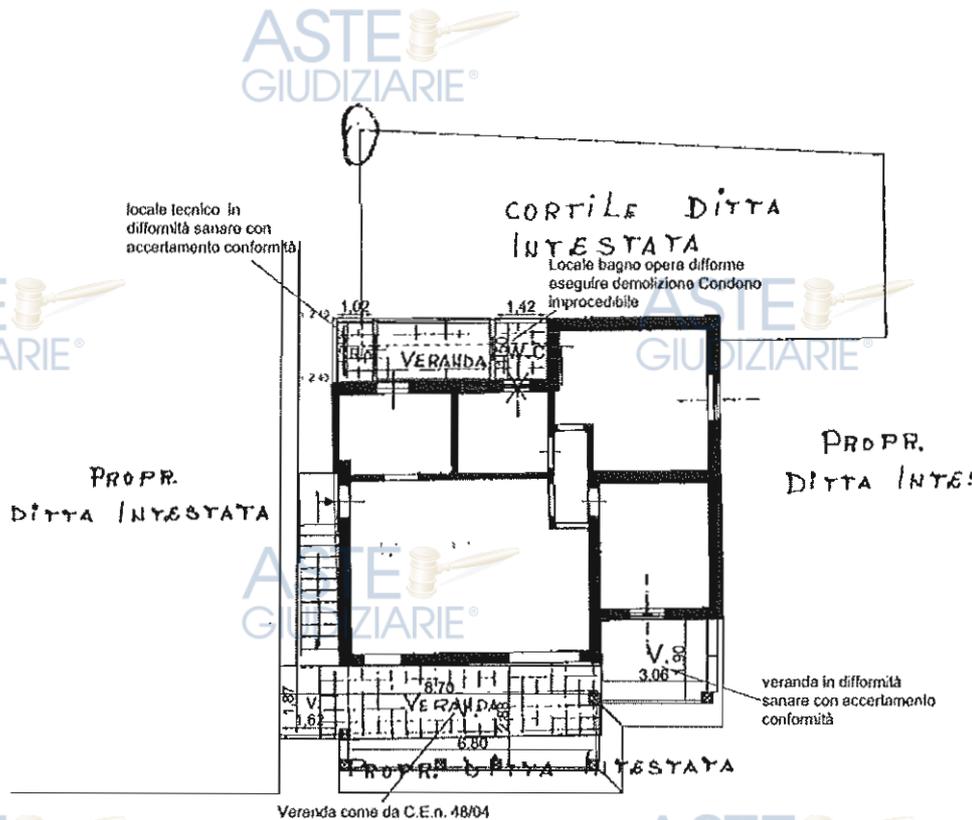


ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 98/2019



Le opere difformi alla C.E. sono relative ad ampliamento di volume "locale tecnico", ed un bagno comunicante con camera da letto il tutto realizzato nella retrostante veranda posta sul lato Sud. Sul lato Nord- Ovest è stata realizzata una veranda coperta comunicante con camera da letto.

Per una migliore comprensione si allega una planimetria esplicativa  
immobile piano primo F.10 mapp. 1039 sub 6



A questo punto dopo aver interloquuto con il responsabile del Comune di Arzachena, vista la documentazione agli atti, per concludere la pratica in condono, e in accertamento di conformità per opere di ripristino il tutto inerente all'immobile posto al piano terra F.10 mapp 1039 sub 6 si descrive quanto segue:

riguardo il condono n. 1037/04 e praticamente improcedibile in quanto non essendo concluso a suo tempo, e soprattutto in relazione alla **SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE N. 49/2006** i condoni per **ampliamenti di volume** e **nuove costruzioni** non vengono più rilasciati da due, tre anni in quanto bloccati appunto dalla sentenza.

Ciò premesso per i motivi sopracitati si dovrà operare solo ed esclusivamente con la procedura di accertamento di conformità per le opere di ripristino.

Nel caso specifico si dovrà sanare con la pratica di accertamento di conformità la veranda coperta realizzata sul lato Nord- Ovest comunicante con camera da letto, e anche il locale tecnico realizzato nella veranda retrostante lato Sud.

Mentre il locale bagno realizzato in difformità sempre nella veranda lato Sud è da demolire in quanto non si possono sanare nuovi volumi dei condoni dell'anno 2004, per effetto di contrasto della Legge Regionale rispetto alla Legge Nazionale come sopra indicato, con una procedura dedicata a tale operazione.

I costi da sostenere sono:

**Oneri primari** da conteggiare sulla base del computo metrico *richiesto* dei lavori eseguiti in difformità nella misura della percentuale del 9% appunto sul valore computato;  
**Oneri secondari** sono pari ad €/mc 7,17 per opere fuori terra più diritti pari a €. 130,00;  
Una volta ottenuti i valori definitivi gli stessi vanno calcolati nella misura del doppio.

Per attuare la demolizione del locale bagno si deve avviare una pratica a zero giorni per ripristino opere non conformi alla C.E. 48/04. Una volta demolita l'opera non conforme, bisogna inviare al Comune di Arzachena una relazione di avvenuta demolizione con allegata documentazione fotografica.

Oltre i costi sopra indicati previsti dalla normativa, bisogna sostenere l'onorario del professionista che espletterà la definizione della pratica sulla base di quanto su esposto.

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

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

Dopo i vari accessi presso l'immobile in oggetto si descrive quanto segue:

Gli immobili sono ubicati in Comune di Arzachena, in località "Baja Sardinia".

Trattasi di **due appartamenti** facenti parte di un complesso residenziale, denominato "Condominio i Pini".

Le caratteristiche dell'appartamento posto al piano terra censito con il mappale 1039 sub. 3 sono:

l'immobile internamente è composto da un salone, un ripostiglio sotto scala oggetto di condono/1986, una cucina, un bagno, una camera da letto, e un'altra camera da letto difforme dalla C.E./1981 oggetto di condono/1986. La pavimentazione ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in monocottura, mentre gli infissi sono in legno tipo meranti, mentre gli intonaci sono del tipo al civile. Gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti e sotto traccia.

All'esterno sono presenti tali opere:

sul prospetto frontale è presente una veranda coperta – risultata difforme da c.e. n. 48/04 oggetto futuro di accertamento di conformità ;

sempre sul prospetto frontale è presente un'altra veranda coperta comunicante

con camera da letto – risultata difforme dalla c.e. /1981 oggetto futuro di accertamento di conformità ;

sul lato Nord-Ovest è presente una pergola con struttura in legno con soprastante manto di canne;

sul lato Sud è presente una chiusura dello spazio esterno comunicante con la cucina con parapetto in muratura ed infisso scorrevole in alluminio – risultato difforme dalla c.e. /1981 oggetto futuro di accertamento di conformità con la rimozione del solo infisso.

Il tutto compresa area esterna di pertinenza e condominiale delimitata da muri a secco e posto auto ubicato su spazio confinante sul lato Nord-Ovest. L'area esterna è risultata diversa come conformazione rispetto alla vecchia scheda catastale e quindi andrà aggiornata catastalmente.

**Confini**

L'appartamento posto al piano terra censito con il mappale 1039 sub. 3 confina :

sul Lato Ovest con spazio condominiale adibito a parcheggio auto

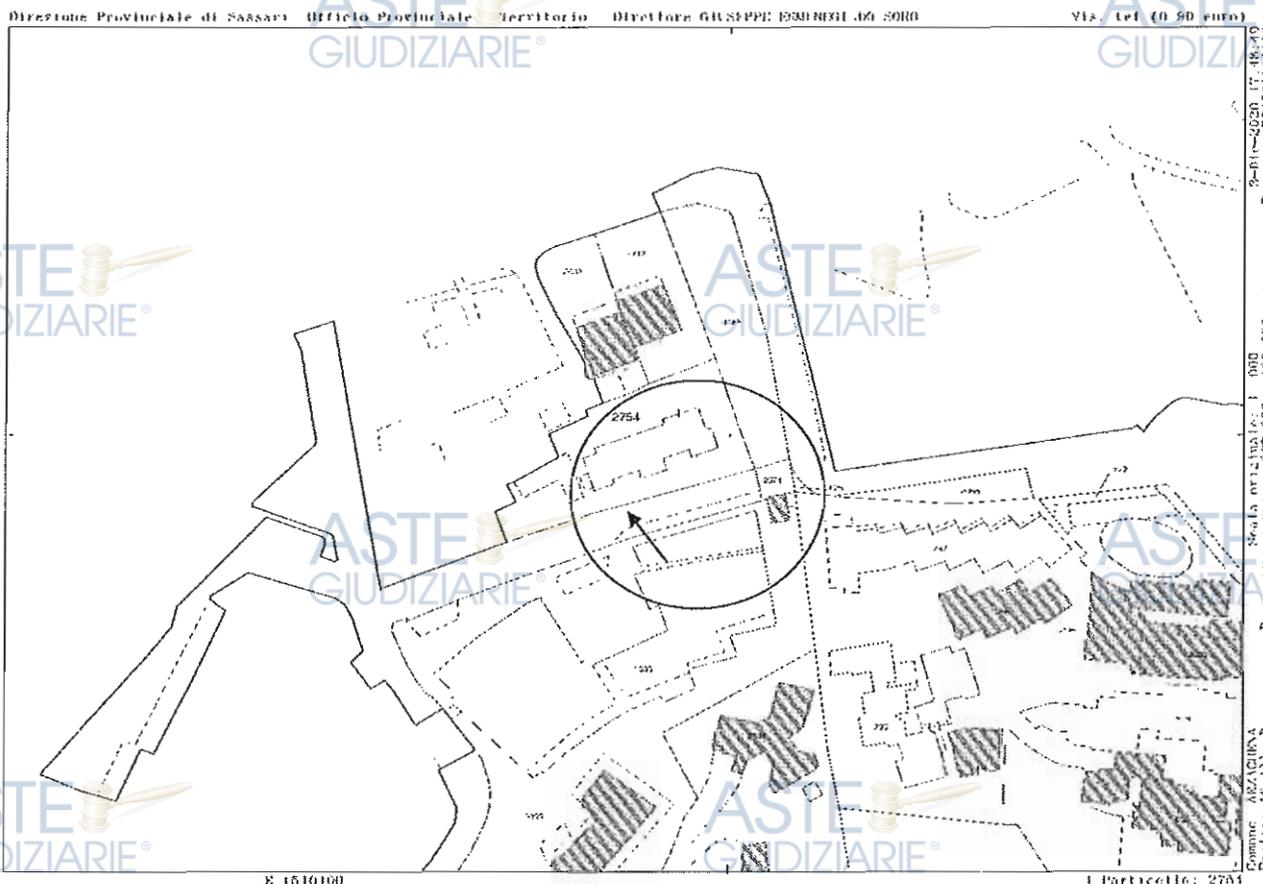
sul Lato Nord con area di pertinenza cortile

sul lato Est con vano scala condominiale

sul lato Sud con area di pertinenza "cortile"

**ESTRATTO DI MAPPA "F.10 MAPP. 2754"**

**UBICAZIONE IMMOBILI**



**IMMAGINE SATELLITARE UBICAZIONE DEL BENE**

**Comune di Arzachena "località Baja Sardinia"**

**Appartamento Piano Terra Censito al Foglio 10, mapp.1039 sub.3**



## Dati Catastali attuali

L'IMMOBILE E' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ARZACHENA (SS) AL FOGLIO 10 PARTICELLA 1039 SUB 3 Località Baja Sardinia piano T, cat. A2 rendita catastale euro 774,69 (ultima scheda catastale in atti n. T390777 del 14/06/1989) All. Scheda -1- Planimetria Catastale F.10 mapp. 1039 sub3

Riguardo le caratteristiche strutturali del bene si può descrivere quanto realizzato:  
le strutture verticali sono state realizzate in struttura di cemento armato;  
i tamponamenti perimetrali esterni (pareti) sono stati realizzati con forati con finitura esterna intonaco tipo al civile;  
i solai della struttura sono in latero-cemento gettati in opera.  
Gli infissi interni sono realizzati in legno massello;  
gli infissi esterni sono in legno massello compresi di persiane a due ante.

La pavimentazione interna e il placcaggio sono stati realizzati con piastrelle in monocottura.

Gli impianti elettrici interni sono funzionanti e sottotraccia.

Gli impianti idrici sono funzionanti e sottotraccia.

La descrizione della zona è la seguente:

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare il tutto ubicato all'interno della Zona F/2 di completamento turistico adottata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Arzachena al n. 77 del 19.12.2013.  
Tale zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e nonostante la stessa sia prettamente turistica offre servizi utili come farmacia, negozi al dettaglio, spazi diversi. La località Baja Sardinia dista dal capoluogo città di Olbia circa 60 Km, dal paese di Arzachena circa Km 26, dalla prestigiosa località Porto Cervo circa Km. 6.5.

### **Immobile posto al piano primo mappale 1039 sub 6**

Le caratteristiche dell'appartamento posto al piano primo censito con il mappale 1039 sub 6 sono:

L'immobile **internamente** è composto da un salone, una cucina, un bagno, due camera da letto, un disimpegno.

La pavimentazione ed i rivestimenti sono stati realizzati con piastrelle in monocottura, mentre gli infissi sono in legno tipo meranti, mentre gli intonaci sono del tipo al civile. Gli impianti idrici ed elettrici sono funzionanti e sotto traccia.

**All'esterno sono presenti tali opere:**

una scala esterna, con annesso cortile al piano terra e posto auto su spazio condominiale, una veranda lato Sud, (*dove insistono un locale tecnico difforme dalla C.E. 48/04 ma futuro oggetto di accertamento di conformità*), e di un bagno comunicante con la camera da letto (*risultato difforme dalla C.E. 48/04 non sanabile in quanto il condono del 2004 è improcedibile*). Sul lato Nord-Est veranda coperta, mentre sul lato Nord-Ovest veranda coperta (*risultata difforme da C.E. 48/04 oggetto futuro di accertamento di conformità*).

#### Confini

L'appartamento posto al piano primo censito con il mappale 1039 sub. 6 confina :

sul Lato Ovest nessuno

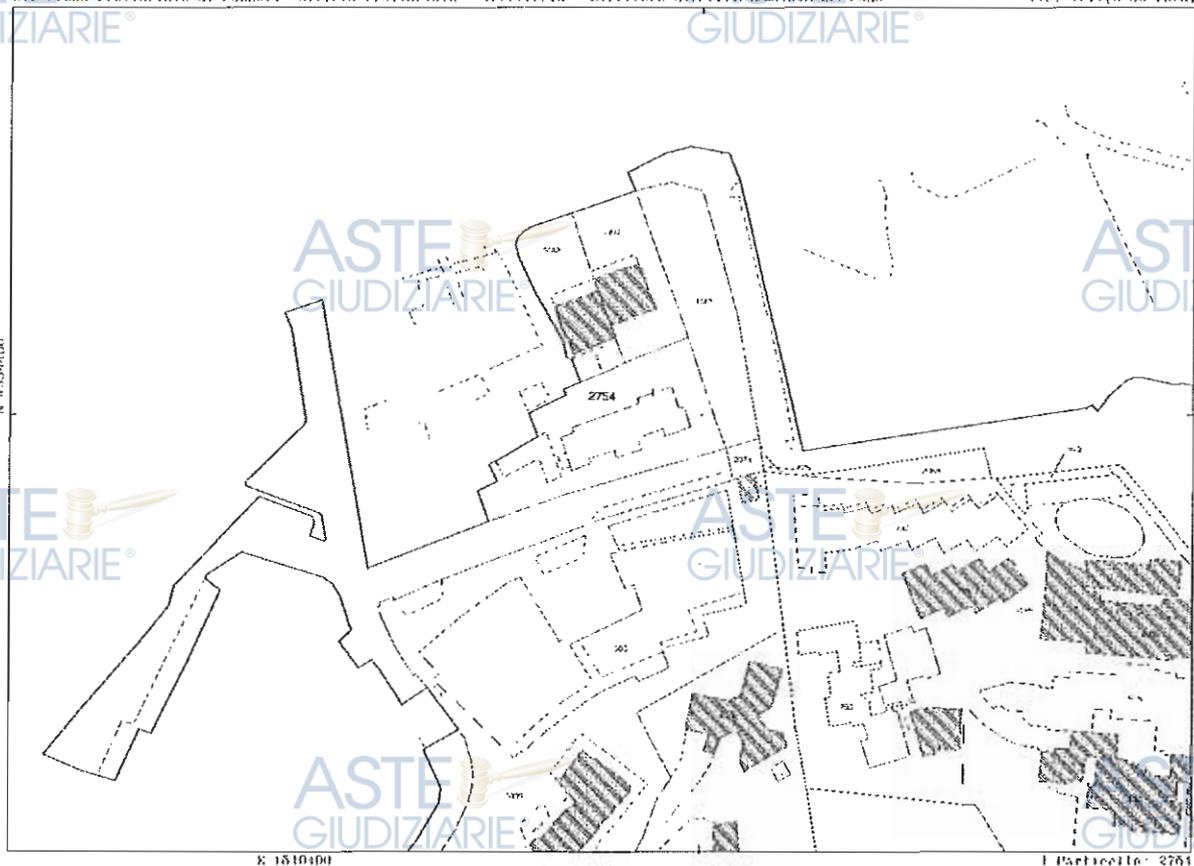
sul Lato Nord nessuno

sul lato Est con proprietà Demuro

sul lato Sud nessuno

ESTRATTO DI MAPPA "F.10 MAPP. 2754"  
UBICAZIONE IMMOBILE

Direzione Provinciale di Sassari Ufficio Provinciale Territorio Direttore GIUSEPPE EMINI 00.8080 Via. LeI. (0 90 euro)



Appartamento Piano PRIMO Censito al Foglio 10, mapp.1039 sub.6



Dati Catastali attuali

L'IMMOBILE E' CENSITO AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ARZACHENA (SS) AL FOGLIO 10 PARTICELLA 1039 SUB 6 Località Baja Sardinia piano 1, cat. A2 rendita catastale euro 1.058,74 (ultima scheda catastale in atti n. T392970 del 16/06/1980) All. Scheda -2- Planimetria Catastale F.10 mapp. 1039 sub 6

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 98/2019

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MASSIMO VARRUCCIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50932b38417e562fa4abd925cb0887d9

Riguardo le caratteristiche strutturali del bene si può descrivere quanto realizzato:  
le strutture verticali sono state realizzate in struttura di cemento armato;  
i tamponamenti perimetrali esterni (pareti) sono stati realizzati con forati con finitura esterna intonaco tipo al civile;  
i solai della struttura sono in latero-cemento gettati in opera.  
Gli infissi interni sono realizzati in legno massello;  
gli infissi esterni sono realizzati in legno compresi di persiane a due ante.

La pavimentazione interna e il placcaggio sono stati realizzati con piastrelle in monocottura.

Gli impianti elettrici interni sono funzionanti e sottotraccia.

Gli impianti idrici sono funzionanti e sottotraccia.

La descrizione della zona è la seguente:

L'immobile fa parte di un complesso immobiliare il tutto ubicato all'interno della Zona F/2 di completamento turistico adottata definitivamente con delibera del Consiglio Comunale del Comune di Arzachena al n. 77 del 19.12.2013.

Tale zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e nonostante la stessa sia prettamente turistica offre servizi utili come farmacia, negozi al dettaglio, spazi diversi. La località Baja Sardinia dista dal capoluogo città di Olbia circa 60 Km, dal paese di Arzachena circa Km 26, dalla prestigiosa località Porto Cervo circa Km. 6.5.

#### **Elenco immobili come da Atto Pignoramento**

Riguardo la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento si segnala quanto segue.

#### **I beni descritti attuali sottoposti alla procedura esecutiva sono i seguenti:**

Indirizzo – Comune di Arzachena località Baja Sardinia;  
Numero civico – s.n.c.;  
Piano – Terra sub 3 e Primo sub 6;  
Dati Catastali – Foglio 10 mappale 1039 sub 3 e mappale 1039 sub 6;

#### **Descrizione contenuta nel pignoramento:**

N. 2 appartamenti siti nel Comune di Arzachena (SS) località Baja Sardinia snc censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 10 particella 1039 subalterni n.3 e n.6

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

Riguardo le variazioni catastali il sottoscritto CTU fa rilevare che l'aggiornamento catastale andrà eseguito successivamente a seguito delle differenze riscontrate nei due immobili eseguiti. Tale aggiornamento dovrà essere realizzato dopo aver concluso tutto l'iter burocratico amministrativo sia dei condoni edilizi già presentati al tempo dall'esecutato, sia dalle pratiche di accertamento di conformità per sanare le difformità presenti.

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

Riguardo il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato titolare degli immobili pignorati, non è stato possibile reperire tale documentazione e/o informazione in quanto le operazioni sono state effettuate precedentemente all'entrata in vigore della nuova procedura (Perizia di Stima Nuova Versione del 14/09/2023).

- 6) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere;*

*Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.*

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

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

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

Gli immobili in oggetto di esecuzione sono risultati liberi al momento del sopralluogo.

7) *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*

- I. acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- II. verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- III. se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

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

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

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

L'immobile esecutato il sub 6 è risultato come dichiarato dall'esecutato dimora dello stesso. Mentre il sub 3 è risultato libero ma nella disponibilità dello stesso.

Riguardo l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento si riporta quanto segue:

Elenco immobili come da Atto Pignoramento

- a) Unità immobiliare sita in Comune di Arzachena (SS) Loc. Baja Sardinia censita al NCEU al Foglio 10 mappale 1039 sub 3 piano T cat. A/2 classe 3 Vani 5 ;
- b) Unità immobiliare sita in Comune di Arzachena (SS) Loc. Baja Sardinia censita al NCEU al Foglio 10 mappale 1039 sub 6 piano 1° cat. A/2 classe 5 Vani 5 ;

**ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo in data **05 Luglio 2019** ai numeri [redacted] registro generale, e [redacted] registro particolare.

Dopo aver letto e verificato sia l'Atto di Pignoramento, sia il Certificato Notarile presenti agli atti, il sottoscritto CTU ritiene *segnalare quanto riscontrato in base alle risultanze delle visure catastali per variazioni nel Certificato Notarile*, ossia che alla descrizione degli immobili ed in particolare riguardo l'area ente urbano vi è una errata descrizione dei dati catastali. Infatti gli immobili in oggetto ricadono all'interno di un'area distinta in catasto al foglio 10 mappale 2754, anziché come erroneamente descritto foglio 10 mappale 1039 di are 2.54, il quale è ubicato sempre in loc. Baja Sardinia ma in altra zona.

Infatti i fabbricati eseguiti distinti al catasto urbano al f. 10 mappale 1039 sub 3 e sub 6 sono i fabbricati correlati al mappale 2754 area ente urbano.

**Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli sulla base dei documenti in atti**

Formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati al momento della vendita

Dalla verifica della documentazione agli atti e dalle ispezioni che lo scrivente ha eseguito si evidenzia quanto segue:

**TRASCRIZIONI:**

**TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 5/7/2019 a favore [redacted] con sede in Milano codice fiscale 10003140968, **CONTRO** [redacted] in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Tempio Pausania [redacted] repertorio n. [redacted] **Pignoramento su:** intera proprietà dell'unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura X e particella 1039 sub. 6 natura X

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 3475 registro particolare n. 659 del 7/4/2011 di euro 700.000,00 a favore [redacted] sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio inotecario eletto in San Miniato Via IV Novembre n. 45 [redacted] in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Sabrina Casarosa di San Miniato del 4/4/2011 repertorio n. [redacted] **Apertura di credito di euro 350.000,00 da rimborsare in 2 anni, 1 mesi. Ipoteca su:** intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani.

**Annotazioni:**

- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 29/3/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 24/7/2013. Proroga della durata di apertura di credito in conto corrente.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 5/1/2014. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 98/2019

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 11057 registro particolare n. 1907

del 23/11/2011 di euro 500.000,00 a favore [redacted] con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 17/11/2011 repertorio n. [redacted] Apertura di credito di euro 250.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani.

**Annotazioni:**

- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 6/6/2012 Atto di proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 29/3/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 24/7/2013. Proroga della durata di apertura di credito in C.C.
- registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del 7/1/2014 Proroga della durata di apertura di credito in C.C.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted]

del 30/12/2013 di euro 1.280.000,00 a favore [redacted] con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. 13191. Apertura di credito di euro 640.000,00. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A2 di 5 vani e particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani.

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del

3/1/2014 di euro 700.000,00 a favore [redacted] con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. 13192. Apertura di credito. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani

**ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted] del

7/01/2014 di euro 500.000,00 a favore [redacted] con sede in San Miniato codice fiscale 01217600509 domicilio ipotecario eletto in San Miniato presso la propria sede, [redacted] in virtù di atto per notar Vittorio Di Lella di San Miniato del 23/12/2013 repertorio n. [redacted] Apertura di credito di euro. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani.

**ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** registro generale n. [redacted] registro particolare n. [redacted]

del 16/11/2015 di euro 320.000,00 a favore [redacted] fiscale 00348170101 domicilio ipotecario eletto in Firenze Via Pandolfini n. 26 presso l'Avv. Claudia Nuti, [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del [redacted] garanzia della somma di euro 250.000,00. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Arzachena, alla Località Baja Sardinia, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 e particella 1039 sub. 3 natura A2

## TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena in Località Baja Sardinia distinta al Catasto Urbano al foglio 10 particella 1039 sub. 3 natura A, è pervenuta al [redacted] in regime di separazione di beni,

[redacted] coniugi in regime di comunione legale, con la scrittura privata di compravendita per notar Luigi D'Alessandro di Olbia del 10/12/1991 repertorio n. [redacted] trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 21/2/1992 ai nn. [redacted] registro generale e [redacted] registro particolare.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Arzachena in Località Baja Sardinia distinta al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1039 sub. 6 natura A2 di 5 vani al piano 1, [redacted] regime di separazione di beni, [redacted]

[redacted] con l'atto di compravendita per notar Carlo Trifuoggi di Solofra del 20/2/2002 repertorio n. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 9/3/2002 ai nn. [redacted] registro generale e [redacted] registro particolare.

[redacted] piena proprietà dell'immobile in Arzachena alla Località Baja Sardinia e precisamente il fabbricato composto di due vani, salone cucina, bagno, due verande, disimpegno e una scala al primo piano con annesso cortile e posto macchina, riportato nel NCEU al foglio 10 n. 1039/6 al primo piano, è pervenuto dalla [redacted]

[redacted] repertorio n. [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania il 23/6/1987 ai nn. 3222 registro generale e [redacted] registro particolare.

### COSTI E ONERI NECESSARI ALLA CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ' DI CUI SOPRA:

CANCELLAZIONE IPOTECA GIUDIZIALE (Favore [redacted])  
Valore ipoteca € 320.000,00 x 0.5% = € 1.600,00 + spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria + € 35 bolli = € 1.749,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [redacted]  
Valore ipoteca € 700.000,00 x 0.5% = € 3.500,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 3.614,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [redacted]  
Valore ipoteca € 500.000,00 x 0.5% = € 2.500,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 2.614,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [redacted]  
Valore ipoteca € 1.280.000,00 x 0.5% = € 6.400,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 6.514,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [redacted]  
Valore ipoteca € 700.000,00 x 0.5% = € 3.500,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 3.614,00

CANCELLAZIONE IPOTECA VOLONTARIA [redacted]  
Valore ipoteca € 500.000,00 x 0.5% = € 2.500,00 spese € 59 imposta di bollo + € 55 imposta ipotecaria = € 2.614,00

**TOTALE ONERI € 20.719,00**

A questo punto si procede alla stesura della perizia prendendo in considerazione i seguenti immobili censiti al foglio 10 mappale 1039 sub 3 e mappale 1039 sub 6 fabbricato "loc. Baja Sardinia" allineati tra catasto terreni e catasto fabbricati, con area ente urbano mappale 2754

Dalla verifica effettuata presso il sito della Regione Sardegna ed esattamente nell'inventario generale degli usi civici al 23 Novembre 2020 dei 236 Comuni della Sardegna, realizzato dall'ARGEA, si è potuto constatare che in tutto il Comune di Arzachena non sono presenti terreni gravati da usi civici. Infatti si può affermare che il terreno in cui insistono i fabbricati oggetto di esecuzione, censito al Foglio 10 mappale 2754 non è mai stato gravato da affrancazione di tali pesi.

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

Si specifica che non è stato possibile accertare se esiste l'amministratore condominiale, ne tanto meno le spese condominiale.

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

Riguardo la conformità o meno delle costruzioni, dopo molteplici accessi effettuati presso il Comune di Arzachena per reperire tutta la documentazione urbanistica relativa agli immobili edificati, si è potuto constatare che gli stessi non sono risultati conformi rispetto alle concessioni edilizie, come indicato in seguito.

Dalla documentazione reperita in Comune di Arzachena è emerso quanto descritto:

**Gli immobili piano terra e piano primo mappale 1039 sub 3 e sub 6 facenti parte di un intero complesso residenziale sono stati realizzati con C.E. n. 107/78 presentata dalla**

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI ARZACHENA  
PROVINCIA DI SASSARI

Pratica N. 191/77

CONCESSIONE N. 104/78 PER LA ESECUZIONE DI OPERE

EM/En.

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 23.5.1977 presentata dal [redacted] nato a Arzachena il 4.9.1935 residente a Arzachena in Via Garibaldi 9 con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di costruzione di un complesso condominiale in località Baja Sardinia - Arzachena

sull'area e/o sull'immobile, distretti al catasto al foglio n. 10 particella n. 328 posta in Arzachena via Loc. Baja Sardinia

VISTO il progetto di lavori allegato alla domanda stessa;  
VISTO il N.º-Nota della Soprintendenza ai Monumenti protocollo n. 4440, Fecc. 1167/77 in data 12.9.1977

VISTO il parere n. 10 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 10.6.1977 -Verb. N.º 21

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;  
VISTE le leggi 17-8-1942 n. 1150 e 6-8-1957 n.765, e successive modificazioni ed integrazioni;  
VISTA la legge 23 gennaio 1977, n. 10;  
VISTA la legge Regionale 9-3-1976 n. 10;  
VISTO il D.P.R. 1-8-1977 n. 6743/271;

ACCERTATA la conformità dell'opera di progetto al vigente strumento urbanistico del Comune;  
PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione.

DISPONE

Art. 1 - OGGETTO: CONCESSIONE  
Alla Ditta [redacted]

COMUNE DI ARZACHENA  
C.A.P. 07021 PROVINCIA DI SASSARI

IL SINDACO



- Ritenuto di dover concedere la richiesta volta, e
- Per le sole competenze del Comune e salvo diritti di terzi,

VOLTURA

la concessione edilizia n.107/78 - pratica edilizia n. 181/77

non è stata mai realizzata.  
IL PRESENTE PROVVEDIMENTO DI VOLTURA NON MODIFICA I TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA NE' LE CONDIZIONI TUTE IN ESSA RIPORTATE.

Arzachena li 1 Agosto 1980



Il Sindaco [Signature]

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI ARZACHENA  
PROVINCIA DI SASSARI

C.º. 2246020047 del titolare  
C.º. 193 DEL TRIB. SASSI del progettista Pratica N. 12/81

CONCESSIONE N. 38/81 PER LA ESECUZIONE DI OPERE

EM/En.

IL SINDACO

VISTA la domanda in data 23.1.81 presentata dal [redacted] nato a [redacted] il 12.4.1944 residente a [redacted] in Via del Villone 3 con la quale viene richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori di varco esterno in corso d'opera di un complesso condominiale in loc. Baja Sardinia - Arzachena - Fecc. - Pratica N.º 143/77

sull'area e/o sull'immobile, distretti al catasto al foglio n. 10 particella n. 328 posta in Arzachena via Loc. Baja Sardinia

VISTO il progetto di lavori allegato alla domanda stessa;  
VISTO il N.º-Nota della Soprintendenza ai Monumenti protocollo n. [redacted] in data [redacted]

VISTO il parere n. 35 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 22.1.81 -Verb. N.º 3

VISTI i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;  
VISTE le leggi 17-8-1942 n. 1150 e 6-8-1957 n.765, e successive modificazioni ed integrazioni;  
VISTA la legge 23 gennaio 1977, n. 10;  
VISTA la legge Regionale 9-3-1976 n. 10;  
VISTO il D.P.R. 1-8-1977 n. 6743/271;

ACCERTATA la conformità dell'opera di progetto al vigente strumento urbanistico del Comune;  
PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla concessione.

DISPONE

Art. 1 - OGGETTO: CONCESSIONE  
Alla Ditta [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Successivamente è stata rilasciata una variante esterna in corso d'opera alla C.E. 107/78 prat. N. 181/77 [redacted]

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 98/2019

Firmato Da: MASSIMO VARRUCCIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 50932b38417e562fa4ab4925cb0887d5

A seguire nell'anno 1986 è stata presentata domanda di Condonio in data 25/08/1986 prot. N. 12454 per irregolarità edilizie

l'immobile posto al piano terra F.10 mapp. 1039 sub 3 con la domanda di sanatoria da definire.

Infatti il giorno 04/10/2013 il Comune di Arzachena in riferimento alla pratica di Condono Edilizio N.1119/86 richiedeva alla documentazione da integrare per la definizione dello stesso.

ASTE GIUDIZIARIE®  
**COPIA RICHIESTA**

ASTE GIUDIZIARIE®



COMUNE DI ARZACHENA  
Provincia di Sassari  
Settore n°5

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
**COPIA U.T.**

PROT. N° 35947

Arzachena, li - 4 OTT 2013



OGGETTO: Richiesta documentazione  
Pratica di Condono Edilizio N°1119/86

In riferimento alla richiesta di condono edilizio presentata in data 25/08/1986 per delle opere abusive attuate nell'immobile sito in Loc. Baja Sardinia, si informa che la stessa deve essere integrata dalla seguente documentazione:

- 1- Fotocopia titolo di proprietà;
- 2- Documentazione fotografica;
- 3- Autorizzazione paesaggistica; e;
- 4- Se l'abuso è costituito da ampliamenti ad un fabbricato esistente è necessario produrre fotocopia del progetto precedentemente autorizzato (se in vostro possesso);
- 5- Documentazione dell'avvenuto accatastamento aggiornato, con libri UTE e relative schede catastali;
- 6- Computo metrico delle opere abusive;
- 7- Descrizione dei lavori e certificato di idoneità statica e igienico sanitaria dell'opera abusiva;
- 8- N°3 copie dello stato di fatto, con evidenziate le opere soggette a condono, complete di planimetrie, stralcio del Pdf, calcoli planovolumetrici dell'opera abusiva e con indicazione della distanza dalla linea di battigia marina;
- 9- Computo metrico estimativo;
- 10- Dichiarazione sostitutiva di certificazione dei carichi pendenti;

AS/rm



Funzionario Delegato  
ANNA SECHI

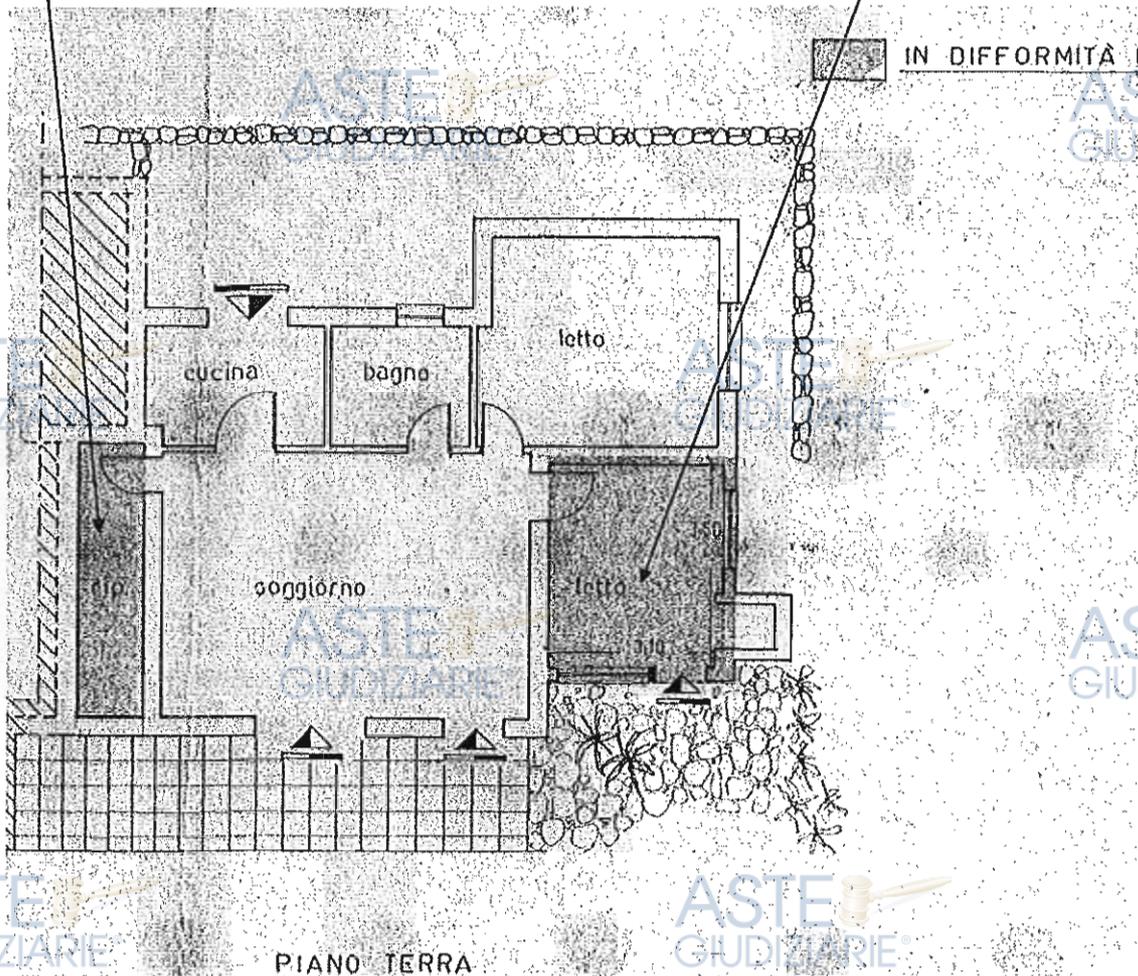
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®  
ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 98/2019

ASTE GIUDIZIARIE®

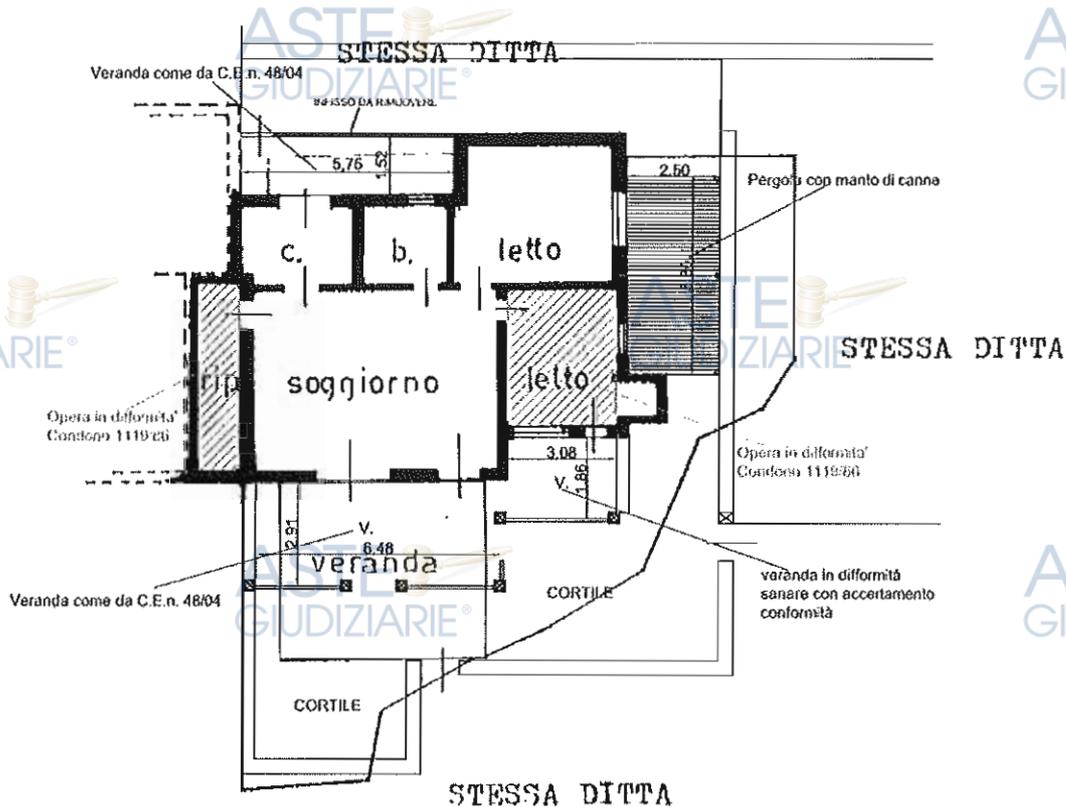
Le opere difformi alla C.E. sono relative ad ampliamento di volume "camera da letto, ed un ripostiglio ricavato sotto il vano scala esterna



A questo punto dopo aver interloquito con il responsabile del Comune di Arzachena, vista la documentazione agli atti, per concludere la pratica in condono, e in accertamento di conformità per opere di ripristino il tutto inerente all'immobile posto al piano terra F.10 mapp 1039 sub 3 si consiglia quanto segue:

concludere condono n. 1119/86 integrando tutta la documentazione richiesta; contemporaneamente alla stessa pratica in base all'Art. 16 L.R. 23/85 con pratica in accertamento di conformità per le opere di ripristino si possono sanare le verande, realizzate difformi posizionata sul fronte e sul retro prospetto. Tuttavia è necessario rimuovere l'infisso posto a chiusura veranda sul retro, in quanto non sono consentiti aumenti di ulteriore volumetria.

Per una migliore comprensione si allega una **planimetria esplicativa**.



A questo punto dopo aver interloquito con il responsabile del Comune di Arzachena, vista la documentazione agli atti, per concludere la pratica in condono, e in accertamento di conformità per opere di ripristino il tutto inerente all'immobile posto al piano terra F.10 mapp 1039 sub 6 si descrive quanto segue:

riguardo il condono n. 1037/04 e praticamente improcedibile in quanto non essendo concluso a suo tempo, e soprattutto in relazione alla **SENTENZA CORTE COSTITUZIONALE N. 49/2006** i condoni per **ampliamenti di volume** e **nuove costruzioni** non vengono più rilasciati da due, tre anni in quanto bloccati appunto dalla sentenza.

Ciò premesso per i motivi sopracitati si dovrà operare solo ed esclusivamente con la procedura di accertamento di conformità per le opere di ripristino.

Nel caso specifico si dovrà sanare con la pratica di accertamento di conformità la veranda coperta realizzata sul lato Nord- Ovest comunicante con camera da letto, e anche il locale tecnico realizzato nella veranda retrostante lato Sud.

Mentre il locale bagno realizzato in difformità sempre nella veranda lato Sud è da demolire in quanto non si possono sanare nuovi volumi dei condoni dell'anno 2004, per effetto di contrasto della Legge Regionale rispetto alla Legge Nazionale come sopra indicato, con una procedura dedicata a tale operazione.

I costi da sostenere sono:

*Oneri primari* da conteggiare sulla base del computo metrico *richiesto* dei lavori eseguiti in difformità nella misura della percentuale del 9% appunto sul valore computato;

*Oneri secondari* sono pari ad €/mc 7,17 per opere fuori terra più diritti pari a €. 130,00;

Una volta ottenuti i valori definitivi gli stessi vanno calcolati nella misura del doppio.

Per attuare la demolizione del locale bagno si deve avviare una pratica a zero giorni per ripristino opere non conformi alla C.E. 48/04. Una volta demolita l'opera non conforme, bisogna inviare al Comune di Arzachena una relazione di avvenuta demolizione con allegata documentazione fotografica.

Oltre i costi sopra indicati previsti dalla normativa, bisogna sostenere l'onorario del professionista che espletterà la definizione della pratica sulla base di quanto su esposto.

A seguito delle sopracitate modifiche ed adeguamenti, successivamente sarà necessario richiede un nuovo certificato di agibilità.

10) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici;*

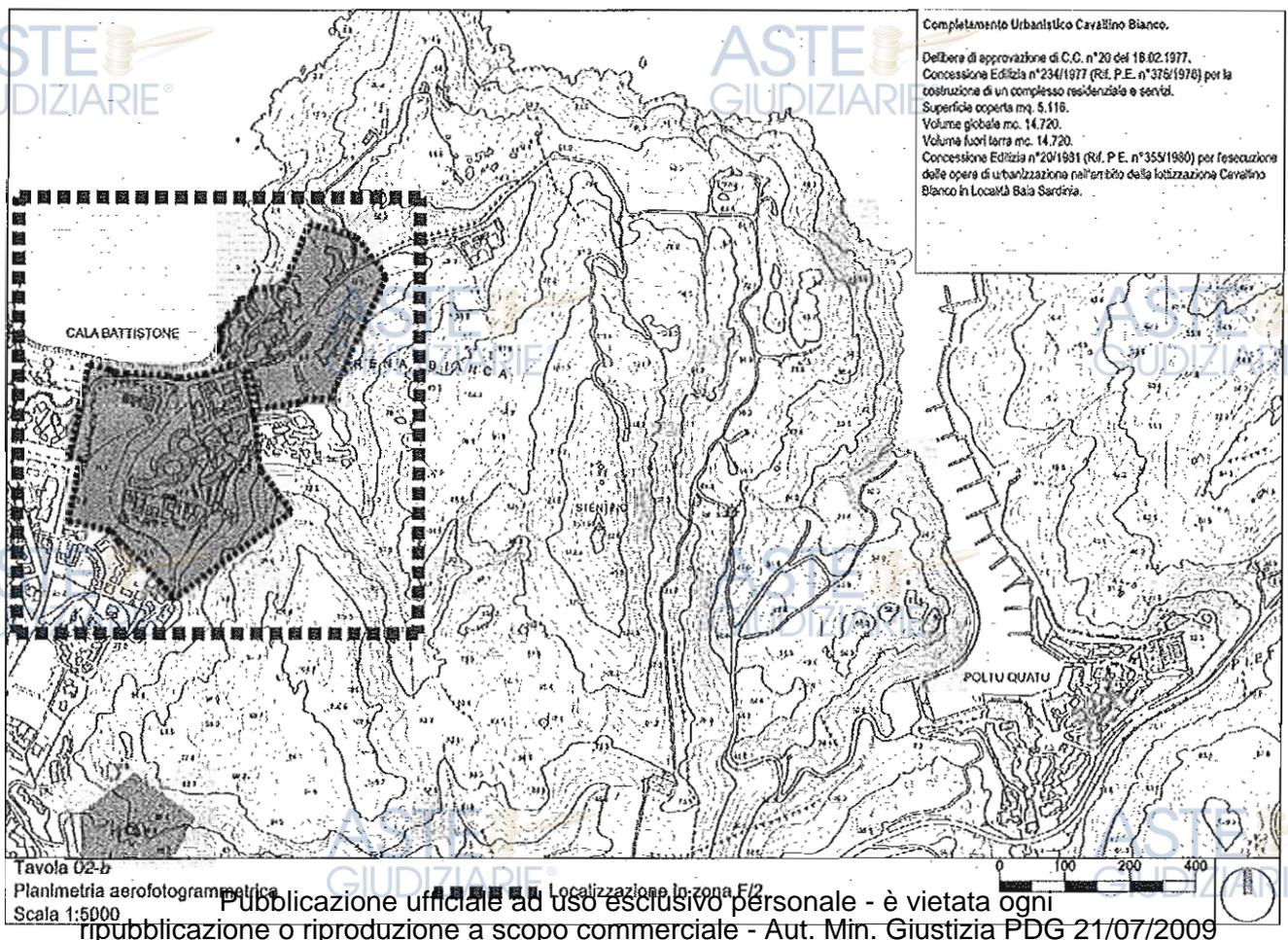
L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale Vigente Piano di Fabbricazione è la seguente:

la zona urbanistica in cui insiste l'immobile è classificata in Zona F/2 di completamento

TURISTICO e all'interno della perimetrazione denominata [REDACTED] analizzata alle

verifiche di cui all'art. 2, 1 comma, lett. a) l.r.4/2004 deduzioni ante osservazioni presentate ai sensi dell'art. 20 l.r. n. 45/1989, adozione definitiva.

### PLANIMETRIA CARTOGRAFICA COMPLETAMENTO URBANISTICO ZONA CAVALLINO BIANCO ADOTTATA DEFINITIVAMENTE DAL C.C. ARZACHENA N. 77 DEL 19/12/2013



11) *Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del D.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

Il bene oggetto di pignoramento mappale 1039 sub 3 è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico : impianto sottotraccia funzionante
- idrico : impianto sottotraccia funzionante

Il bene oggetto di pignoramento mappale 1039 sub 6 è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico : impianto sottotraccia funzionante
- idrico : impianto sottotraccia funzionante

Tutti gli impianti esistenti (idrico ed elettrico) sono sprovvisti di certificazioni ai sensi del D.lvo n. 37/2008 non essendo presenti nella documentazione urbanistica.

12) *Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

Gli immobili in oggetto in procedura sono pignorati per intero, quindi si procede alla stima dei singoli immobili in modo integrale, trattandosi di singoli appartamenti ben distinti adatti ad abitazione residenziale. Ciò premesso, non trattandosi di terreni agricoli dove la divisibilità è più consona sempre nel rispetto di quanto disposto dagli articoli 577cpc -- 846 cc e dalla Legge 3 Giugno n. 1078 e d.lgs. 99/2004 che disciplinano la c.d. **minima unità culturale** necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai regolamenti CE numeri 1257 e 1260 del 1999 e ss.mm., si ritiene non procedibile attuare le indicazioni disposte nel quesito appunto perché non si tratta di terreni agricoli.

13) *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

*Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971*

Si precisa che i beni in oggetto sono già distinti e separati fra loro, infatti l'immobile censito al F.10 mappale 1039 sub. 3 è ubicato al piano terra, mentre l'immobile censito al F.10 mappale 1039 sub. 6 è ubicato al piano primo, entrambi sono autonomi con ingressi autonomi e separati. Quindi circa la possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti, si ritiene affermare che la eventuale divisione ne ridurrebbe la potenzialità economica di entrambi per queste motivazioni si ritiene non auspicabile dover frazionare e dividere i compendi oggetto di esecuzione.

14) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

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

Prima di procedere alla determinazione del valore di mercato si procede al calcolo e alla determinazione della superficie commerciale.

La misurazione viene effettuata con il cosiddetto metodo commerciale calcolando la superficie al lordo delle murature esterne ed interne.

Le altre superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dall'art. 13 della legge 392 del 1978, DPR 138/98 e nella norma UNI 10750:

TABELLA

**Immobile Foglio 10 mapp. 1039 sub.3**  
**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA**

<u>Immobile</u>				Coeff. Di Raggiungo.		
-Appartamento piano Terra	Sc = mq.	94,00	1	Sucr = mq.	94,00	
-pergola esterna	Sc = mq.	13,25	0,30	Sucr = mq.	3,97	
-Verande	Sc = mq.	33,29	0,50	Sucr = mq.	16,64	
-Area esterna pertinente	Sc = mq.	67,00	0,10	Sucr = mq.	6,70	
<b>Totale</b>	<b>SC = mq.</b>	<b>155,54</b>		<b>Totale SUC/R= mq.</b>	<b>121,31</b>	
-Posto Auto scoperto	Sc = mq.	12,00	0,20	Sur = mq.	2,40	

**TOTALE SC/R= MQ. 123,71**

## Valore di mercato dell'immobile

### Valutazione e stima del valore di mercato da attribuire all'immobile in oggetto.

Il processo ricognitivo adoperato per la ricerca del più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile esecutato, è stato quello di effettuare un' ampia ricerca dei valori di mercato nella zona in cui ricade l'immobile.

Dopo questa breve premessa, il sottoscritto estimatore ritiene dover operare in modo capillare ed ad ampio raggio, ad eseguire delle indagini ricognitive di dati di compravendita di immobili simili, per ottenere così dei valori reali e congrui da assimilare all'immobile in oggetto.

Infatti le uniche informazioni accessibili per gli estimatori oltre l'esperienza, sono quelle riconducibili ai cosiddetti "borsini" forniti sia da agenzie immobiliari, sia dall'Agenzia del Territorio OMI, che quelle di ricerca sul posto di compravendite realizzate recentemente.

Ciò premesso il criterio di stima adottato per il caso specifico dal sottoscritto CTU è quello denominato "SINTETICO-COMPARATIVO"

Tale metodo **sintetico-comparativo** non è altro che il tener conto dei valori di mercato attuali della zona riguardanti beni con caratteristiche simili, utilizzando come parametri tecnici €/mq. e/o €/mc.

Per una migliore comprensione sono state realizzate dal CTU delle tabelle contenenti sia i dati riguardanti le **CONSISTENZE DELLE SUPERFICI**, sia i **VALORI DI MERCATO** rilevati da fonti certe come OMI, BORSINO IMMOBILIARE della FIAIP, sia da COMPRAVENDITE e dalle pubblicazioni delle AGENZIE IMMOBILIARI.

### TABELLA VALORI DI MERCATO

	Min.	Max.	Valore
medio			
OMI.....app.ti ad uso civile abitaz. €/mq.	2.700,00	3.900,00	3.300,00 €/mq.
Borsino imm. Fiaip app.ti ad uso civile abitaz. €/mq.	2.454,00	3.844,00	3.149,00 €/mq.
<u>Indagini di mercato dinamiche inserz. Su Web €/mq.</u>	<u>3.900,00</u>	<u>5.700,00</u>	<u>4.800,00 €/mq.</u>
<b>VALORE MEDIO OTTENUTO</b>			<b>3.749,66 €/mq.</b>

Ottenuto il VALORE MEDIO DI MERCATO lo stesso deve essere moltiplicato per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto applicando successivamente i coefficienti di differenziazione quali ad esempio:  
(*Vetustà- altezza piano- con o senza ascensore - coeff. energetici – coeff. posto auto sì o no - locale se locato o no, ecc*)

### CALCOLO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA APPLICARSI

Vetustà età anni 41.....valore coeff. 0.72

Esposizione Vedute Panoramiche .....valore coeff. 1.05

Coeff. differenz. Globale.....0.88

Si procede ora a stimare il bene:

metodo "SINTETICO-COMPARATIVO"

Superficie comm. Raggiagliata = 2.606,97 mq

(mq 123.71 x €/mq 3.749,66) = €. 463.870,43

Applicazione Coefficiente di Differenziazione Vetustà

Coeff. di diff. vetustà ( 0,88 )

€. 463.870,43\_x 0,88 = €. 408.205,97

### VALORE BENE ESECUTATO STIMATO

€. 408.205,97

Arr. €. 408.206,00

### RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE

*per oneri cancellazioni formalità e spese*

Totale Valore Stimato=.....= €. 408.206,00-

*A dedurre*

Oneri condominiali non pervenuti.....=€. ....

Oneri per spese tecniche per chiusura Condono, accertamenti Corformità, variazioni catastali... =€. 9.500,00 =

Oneri primari il Comune calcolerà la somma dopo aver fornito il computo metrico estimativo dei lavori difformi  
perc.9%.....

Oneri secondari il Comune calcolerà la somma in base ai mc. eseguiti difformi fuori terra per €/mc. 7,17.....

Oneri per le pratiche in accertamento di conformità i costi sono gli stessi del condono ma verranno calcolati al  
doppio.....

Totale Valore.....= €. 398.706,00

### VALORE BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO DELLE SOLE SPESE CERTE

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI ARZACHENA LOC. BAJA SARDINIA  
AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 10 MAPPALE 1039 SUB 3 .

€. 398.706,00

*Ovviamente per conoscere le ulteriori spese da decurtare si dovrà espletare ed ultimare la  
documentazione necessaria per consentire al Comune di Arzachena di stabilire i costi ulteriori*

## TABELLA

## Immobile Foglio 10 mapp. 1039 sub.6

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA

<u>Immobile</u>	Coeff. Di Raguaglio.				
-Appartamento piano Primo	Sc = mq.	84,00	1	Sucr = mq.	84,00
-Verande coperte	Sc = mq.	35,78	0,50	Suc = mq.	17,89
-Area esterna pertinente	Sc = mq.	57,00	0,10	Sucr = mq.	5,70
<b>Totale</b>	SC = mq.	155,54		Totale SUC/R= mq.	107,59
-Posto Auto scoperto	Sc = mq.	12,00	0,20	Sur = mq.	2,40
				<b>TOTALE SC/R= MQ.</b>	<b>109,99</b>

Valore di mercato dell'immobileValutazione e stima del valore di mercato da attribuire all'immobile in oggetto.

Il processo ricognitivo adoperato per la ricerca del più probabile valore di mercato da attribuirsi all'immobile esecutato, è stato quello di effettuare un' ampia ricerca dei valori di mercato nella zona in cui ricade l'immobile.

Dopo questa breve premessa, il sottoscritto estimatore ritiene dover operare in modo capillare ed ad ampio raggio, ad eseguire delle indagini ricognitive di dati di compravendita di immobili similari, per ottenere così dei valori reali e congrui da assimilare all'immobile in oggetto. Infatti le uniche informazioni accessibili per gli estimatori oltre l'esperienza, sono quelle riconducibili ai cosiddetti "borsini" forniti sia da agenzie immobiliari, sia dall'Agenzia del Territorio OMI, che quelle di ricerca sul posto di compravendite realizzate recentemente.

Ciò premesso il criterio di stima adottato per il caso specifico dal sottoscritto CTU è quello denominato "SINTETICO-COMPARATIVO"

Tale metodo sintetico-comparativo non è altro che il tener conto dei valori di mercato attuali della zona riguardanti beni con caratteristiche simili, utilizzando come parametri tecnici €/mq. e/o €/mc.

Per una migliore comprensione sono state realizzate dal CTU delle tabelle contenenti sia i dati riguardanti le **CONSISTENZE DELLE SUPERFICI**, sia i **VALORI DI MERCATO** rilevati da fonti certe come OMI, BORSINO IMMOBILIARE della FIAIP, sia da COMPRAVENDITE e dalle pubblicazioni delle AGENZIE IMMOBILIARI.

TABELLA VALORI DI MERCATO

	Min.	Max.	Valore
medio			
OMI.....app.ti ad uso civile abitaz. €/mq.	2.700,00	3.900,00	3.300,00
Borsino imm. Fiaip app.ti ad uso civile abitaz. €/mq.	2.454,00	3.844,00	3.149,00
<u>Indagini di mercato dinamiche inserz. Su Web €/mq.</u>	3.900,00	5.700,00	4.800,00
<b>VALORE MEDIO OTTENUTO</b>			<b>€/mq.3.749,66</b>

Ottenuto il VALORE MEDIO DI MERCATO lo stesso deve essere moltiplicato per la superficie raggugliata dell'immobile in oggetto applicando successivamente i coefficienti di differenziazione quali ad esempio:  
(Vetustà- altezza piano- con o senza ascensore - coeff. energetici - coeff. posto auto si o no - locale se locato o no, ecc)

**CALCOLO COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA APPLICARSI**

Vetustà età anni 41.....valore coeff. 0.72  
Esposizione Vedute Panoramiche .....valore coeff. 1.05

Coeff. differenz. Globale.....0.88

Si procede ora a stimare il bene:

**metodo "SINTETICO-COMPARATIVO"**

Superficie comm. Raggugliata = 2.606,97 mq

(mq.109,99 x €/mq. 3.749,66) = €. 412.425,00

Applicazione Coefficiente di Differenziazione Vetustà  
Coeff. di diff. vetustà ( 0,88 )

€. 412.425,00 x 0,88 = €. 362.934,00

**VALORE BENE ESECUTATO STIMATO**

€. 362.934,00

**RIASSUNTO VALORE COMPLESSIVO  
IMMOBILE DA DECURTARE DELLE SPESE**

*per oneri cancellazioni formalità e spese*

Totale Valore Stimato=.....= €. 362.934,00-  
A dedurre  
Oneri condominiali non pervenuti.....=€. ....  
Oneri per spese tecniche, accertamenti Conformità,e variazioni catastali.....=€. 6.500,00 -  
Oneri primari il Comune calcolerà la somma dopo aver fornito il computo metrico estimativo dei lavori difformi  
perc.9%.....  
Oneri secondari il Comune calcolerà la somma in base ai mc.eseguiti difformi fuori terra per €/mc. 7,17  
Oneri per le pratiche in accertamento di conformità i costi sono gli stessi del condono ma verranno calcolati al  
doppio.....  
Oneri per spese tecniche pratica per demolizione loc. bagno .....=€. 1.100,00 -  
Oneri per demolizione loc. Bagno non regolare compreso oneri di smaltimento mat.di risulta.....=€. 2.500,00 =  
Totale Valore.....= €. 352.834,00

**VALORE BENE ESECUTATO STIMATO AL NETTO  
DELLE SOLE SPESE CERTE**

IMMOBILE CENSITO IN COMUNE DI ARZACHENA LOC. BAJA SARDINIA  
AL CATASTO FABBRICATI FOGLIO 10 MAPPALE 1039 SUB 6

€. 352.834,00

*Ovviamente per conoscere le ulteriori spese da decurtare si dovrà espletare ed ultimare la documentazione necessaria  
per consentire al Comune di Arzachena di stabilire i costi ulteriori*

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
R.G.E. 98/2019

Conclusioni:

PRECISAZIONI IN MERITO AI VALORI STIMATI: di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari, come confermato da diversi autori, tra i quali si citano: Di [redacted] e altri, ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%; tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

In questo contesto e a conclusione del lavoro svolto si conferma che potranno essere ritenute congrue anche valutazioni oscillanti nell'ambito di una percentuale positiva o negativa prossima al 15% rispetto al valore oggetto di stima della presente relazione.

Il sottoscritto CTU, ritiene di aver svolto il compito assegnatogli e ringraziandoLa per la fiducia accordatagli resta a disposizione della S.V. per qualsiasi altro chiarimento.

Olbia – Tempio

Il CTU  
Geom. Massimo Varrucchi

Allegati:

- Scheda -1- Documentazione Fotografica F10 mappale 1039 sub 3*
- Scheda -2- Planimetria Catastale Immobile F10 mappale 1039 sub 3*
- Scheda -3- Visura Immobile Catasto dei fabbricati F.10 mappale 1039 sub3*
- Scheda -4- Documentazione Fotografica F10 mappale 1039 sub 6*
- Scheda -5- Planimetria Catastale Immobile F10 mappale 1039 sub 6*
- Scheda -6- Visura Immobile Catasto dei fabbricati F.10 mappale 1039 sub6*

