

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Causa Civile R.G. n. 72/2017

TRA

E

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Avvocati:

Avv. ***

Avv. ***

Il CTU: ***
(***)

Data primo incarico: 04/06/2019

Data ultima proroga incarico: 13/07/2022

Termine di consegna: 14/02/2023

Trasmissione della perizia alle parti e all'IVG: 22/01/2023

Deposito della relazione tecnica: 22/01/2023



Capo 1. – Premessa e operazioni peritali

In data 04/06/2019, presso il Tribunale di Tempio Pausania, previo giuramento ritirai l'incarico dinanzi al Funzionario Giudiziario *****, a seguito della nomina avvenuta in data 15/05/2019 da parte del Signor "Giudice" Dott.ssa *****, al fine di procedere alle indagini peritali relative alla causa R.G. n. 72/2017, promossa da "*****" nei confronti di "****".

Come disposto dal Signor Giudice, lo scrivente non ha provveduto all'inizio delle operazioni peritali fino al versamento del fondo spese, comunicando al Signor Giudice tale inconveniente in data 09/07/2019.

Successivamente a solleciti e proroghe, in data 09/10/2019 lo scrivente ha ricevuto il fondo spese.

A seguito del versamento del fondo spese, lo scrivente in data 31/10/2019 ha chiesto la proroga dei termini.

Per cause varie (pandemia COVID, impossibilità di accesso all'immobile da parte dell'IVG), lo scrivente ha effettuato ulteriore richiesta di proroga in data 16/06/2022, e il Signor Giudice ha accordato tale proroga al 14/02/2023.

In relazione a tale incarico, al fine di limitare il ritardo, lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Arzachena, che notoriamente impiega del tempo per essere evasa, e successivamente effettuato l'accesso presso gli uffici comunali.

In data 10/02/2020 comunicai a mezzo PEC che l'inizio delle operazioni peritali era fissato per il giorno 18/02/2020 alle ore 15,30 presso l'immobile per cui è causa, ovvero in località Porto Cervo - Pantogia (Reg. l'Unfarru) ad Arzachena.

In data 18/02/2020, come comunicato mezzo PEC, mi recai presso l'immobile in località Porto Cervo - Pantogia (Reg. l'Unfarru) ad Arzachena, ed alla presenza del Geom. ***** dell'I.V.G. di Tempio Pausania, doveti constatare che nell'immobile non era presente nessuno (*vedasi verbale congiunto del sopralluogo allegato n. 1*). Pertanto diedi inizio alle operazioni peritali pur limitandomi alla redazione della documentazione fotografica dell'esterno dell'immobile interessato. Il Geom. ***** dell'I.V.G. ha provveduto a lasciare apposito avviso sulla porta d'ingresso per essere contattato.

Successivamente a tale sopralluogo, per cause varie non dipendenti dallo scrivente CTU (pandemia COVID, impossibilità di accesso all'immobile), si è potuto effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile interessato, solamente in data 25/07/2022.



In data 25/07/2022, mi recai nuovamente presso l'immobile per cui è causa, è alla presenza del Geom. ***** dell'I.V.G., proseguì le operazioni peritali (*vedasi verbale, allegato n. 2*).

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto prendere visione dei luoghi allo stato attuale, provvedendo a verificare la consistenza dell'immobile, nonché ad effettuare l'opportuna documentazione fotografica (*vedasi Allegato n. 14*).

Capo 2. - Quesiti posti dal Signor Giudice

Al fine di una migliore esposizione della perizia si riportano i quesiti posti dal Signor Giudice, come di seguito enunciati:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi 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;

- 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;**
- 4) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*



- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'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 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 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;*
- 12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di*



formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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



Capo 3. - Elaborati e Allegati

Durante le operazioni peritali del 18/02/2020 e del 25/07/2022, il sottoscritto ha effettuato ampia documentazione fotografica.

Al fine di una migliore descrizione dello stato dei luoghi degli immobili esistenti all'attualità, si allegano n° 28 (*ventotto*) fotografie qui allegate e numerate in ordine cronologico (*allegato n. 14*).

Si allegano come anticipato in precedenza i verbali delle operazioni peritali del 18/02/2020 (*allegato n. 1*) e del 25/07/2022 (*allegato n. 2*).

Si allegano inoltre:

- visura catastale storica, foglio 21 mappale 1045 sub 4, (*allegato n. 3*);
- scheda/planimetria catastale, foglio 21 mappale 1045 sub 4, (*allegato n. 4*);
- elaborato planimetrico del 15/04/2005, foglio 21 mappale 1045, (*allegato n. 5*);
- ispezione ipotecaria ventennale telematica, (*allegato n. 6*);
- stralcio Programma di Fabbricazione (*allegato n. 7*);
- Concessione Edilizia n. 266/2001, (*allegato n. 8*);
- Estratto Tavola 11 alla Concessione Edilizia n. 266/2001 – Pianta Piano Terra (*allegato n. 9.1*);
- Estratto Tavola 11 alla Concessione Edilizia n. 266/2001 – Pianta Piano 1° (*allegato n. 9.2*);
- Planimetria Aerofotogrammetrica con sovrapposizione Catasto ed evidenziazione del Mappale interessato, (*allegato n. 10*);
- Planimetria Aerofotogrammetrica con evidenziazione dell'area interessata, (*allegato n. 11*);
- Conferma Pec della Richiesta di Certificato Destinazione Urbanistica (prot. AOO.c_a453.21/11/2019.0057898 del Comune di Arzachena), (*allegato n. 12*);
- Pianta Piano 1° con indicazione dell'abuso da demolire, (*allegato n. 13*);
- Documentazione fotografica, (*allegato n. 14*).



Capo 4. - Risposta ai quesiti

Capo 4.1 - Risposta al quesito 1

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

Al fine di poter rispondere in maniera esaustiva al quesito posto dal Signor Giudice, si è provveduto ad effettuare l'indagine catastale ed ipotecaria dell'immobile di cui trattasi.

Capo 4.1.1 – Indagine catastale

Immobile sito in Porto Cervo - Pantogia (Reg. l'Unfarru – corpo D), piano Terra/Primo:

Dall'indagine storica catastale si è potuto rilevare che l'immobile è censito al Catasto Urbano al Foglio 21 Mappale 1045 Subalterno 4.

Il Sub 4 di Categoria A/2 Classe 5 – abitazioni di tipo civile - è situato al Piano Terra/Primo con una consistenza catastale di 4 vani e superficie catastale complessiva di mq 85 (escluse le aree esterne mq 73).

L'immobile di cui sopra, all'attualità risulta intestato alla ditta:

- ******, con sede in ***** – Cod.Fisc. ***** (vedasi allegato n. 3 – visura per immobile, allegato n. 4 – scheda/planimetria catastale e allegato n. 5 – elaborato planimetrico del 15/04/2005).



Capo 4.1.2 – Indagine ipotecaria

Dall'indagine ipotecaria ventennale (telematica), condotta per dati anagrafici della *****
*****, si è potuto rilevare che nel periodo ispezionato dal 17/12/1990 al
18/11/2019 (vedasi allegato n. 6 – ispezione ventennale telematica), risultano relativamente
all'immobile di cui trattasi (immobile Foglio 21 Mappale 1045 Subalterno 4), n° 2 trascrizioni “a
favore/contro”, ovvero:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2006 - Registro Particolare 9249 Registro Generale
13711
Pubblico ufficiale ***** Repertorio 43312/4354 del 13/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
(vedasi allegato n. 6 – ispezione telematica)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2017 - Registro Particolare 2062 Registro Generale
3012
Pubblico ufficiale UFFICALE GIUDIZIARIO Repertorio *** del *****
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(vedasi allegato n. 6 – ispezione telematica)

In relazione a quanto richiesto nel quesito 1) postomi dal Signor Giudice, lo scrivente CTU ha
potuto riscontrare, con l'indagine catastale ed ipotecaria telematica, la completezza del certificato
notarile in atti, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Al fine di rispondere in maniera completa alla terza parte del quesito 1) postomi dal Signor Giudice,
lo scrivente CTU in data 20/11/2019 prot. ***** (vedasi ricevuta Pec del protocollo, allegato n.
II), ha effettuato richiesta al Comune di Arzachena di certificato di destinazione urbanistica del
terreno in cui insiste l'immobile di cui trattasi, ovvero il terreno censito al Foglio 21 Mappale 1045.
Non avendo mai ricevuto comunicazione dall'ufficio tecnico e essendo trascorso del tempo dalla
domanda all'autorizzazione ed inizio delle operazioni peritali, lo scrivente non ha potuto ritirare il
Certificato di Destinazione Urbanistica a suo tempo.

Lo scrivente CTU ha provveduto ad inoltrare ulteriore richiesta di certificato e risulta in attesa di
rilascio (il Certificato di Destinazione Urbanistica, verrà pertanto integrato come allegato).



Capo 4.2 - Risposta al quesito 2

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 2) posto, ovvero “““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”””, quanto segue:*

L'immobile di cui trattasi, distinto al Catasto Urbano al Foglio 21 Mappale 1045 Subalterno 4, è sito nel Comune di Arzachena in traversa di via Lu Infarru, in località Porto Cervo - Pantogia (Reg. l'Unfarru – Condominio Pevero Hill corpo D), al piano Terra/Primo (interno 11 seppure non indicato con targa, si accede al piano Primo dalla scala frontistante il parcheggio; al fine di una più semplice individuazione, considerato che il Condominio è piuttosto esteso, *si allega Planimetria Aerofotogrammetrica con sovrapposizione Catasto ed evidenziazione del Mappale interessato, vedasi allegato n. 10 e Planimetria Aerofotogrammetrica con evidenziazione dell'area interessata, vedasi allegato n. 11).*

L'immobile risulta adibito ad appartamento di civile abitazione, sgombero da arredi al momento del sopralluogo (ad eccezione di un divano al piano Primo), della superficie catastale di mq. 85 (mq 73 se si escludono le aree esterne) ed è così costituito:

- Al piano Primo (*vedasi allegato n. 9.2*), vi è un unico vano con ingresso/soggiorno/angolo cottura e la scala a chiocciola di accesso al piano sottostante; tramite una porta vetrata scorrevole, si accede al terrazzo parzialmente coperto; Adiacente al terrazzo, si trova un locale adibito a wc con doccia; (dell'anzidetto locale si tratterà in seguito poiché non previsto nel progetto di cui alla Concessione Edilizia n. 266/2001);
- Al piano Terra (*vedasi allegato n. 9.1*), dal quale si accede dalla scala interna a chiocciola, è presente un corridoio, un bagno e n° 2 stanze, con molta probabilità adibite a camere da letto; dalla seconda stanza si accede ad un altro terrazzo (*vedasi allegato n. 14*)



Caratteristiche costruttive dell'immobile (interne ed esterne):

- Pareti: intonaco civile (in diversi punti ammalorato da efflorescenze di umidità e/o infiltrazione);
- Soffitto: piano Terra, intonaco civile (in alcuni punti ammalorato da efflorescenze di umidità e/o infiltrazione); piano Primo, travi e perlinato in legno;
- Pavimentazione: in piastrelle di gres, di media qualità;
- Infissi esterni: in legno in cattivo stato di conservazione (alcuni da sostituire);
- Porte interne: in legno di media qualità;
- Impianto elettrico: sottotraccia (non sono segnalate anomalie);
- Impianto idrico: sottotraccia (non sono segnalate anomalie);
- Impianto fognario: sottotraccia (non sono segnalate anomalie);
- Impianto di riscaldamento: non presente.
- Pavimentazione esterna: in piastrelle di gres, di media qualità (i battiscopa dei terrazzi e le soglie dei parapetti sono staccati in vari punti);
- Tetto: piano al piano Terra (in quanto piano intermedio); a falde inclinate al piano Primo; le coperture inclinate dei terrazzi sono in parte da riprendere poiché ammalorate.

L'immobile risulta in stato di mediocre conservazione e necessita pertanto di lavori di manutenzione vari.

L'immobile è situato in località Pantogia (Latitudine 41°07'03,1"N e Longitudine 9°31'43,9" E), all'interno del grande condominio Pevero Hill, che è situato nella zona collinare retrostante rinomato il Golfo del Pevero (dove presente l'omonimo campo da golf) e percorrendo per altri 1800 metri circa la S.P. 59 in direzione nord, si giunge alla famosa Porto Cervo, mentre in direzione Sud a circa 2500 metri si trova il borgo di Abbiadori (*vedasi allegati nn. 10 e 11*).

La zona anzidetta è sicuramente poco frequentata nei mesi invernali, mentre diventa piuttosto frequentata nel periodo estivo, quando diventa meta delle vacanze.

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale a carattere stagionale e l'edilizia è di tipo estensivo, del tipo "a villetta" singole, bifamiliari e trifamiliari.

In quanto zona turistica, nell'area sono presenti le infrastrutture primarie, ma sono carenti quelle secondarie ed i servizi, infatti vi sono poche attività commerciali e non sono presenti farmacie e supermercati; nel periodo estivo aprono stagionalmente ristoranti e negozi.



Poco distante dalla zona interessata, si trova campo da golf e alcune delle più belle spiagge della Sardegna, mentre i collegamenti sono piuttosto distanti, infatti il porto e l'aeroporto di Olbia distano a circa 20 chilometri.

Capo 4.3 - Risposta al quesito 3

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 3) posto, ovvero “““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;”””*, quanto segue:

L'immobile, come già detto, è sito all'interno di un condominio a vocazione principalmente se non esclusivamente turistica, pertanto l'indirizzo indicato dallo scrivente è sufficiente ad individuare l'immobile, pur non presente il numero civico.

I dati indicati nel pignoramento, ovvero i dati catastali, hanno comunque consentito l'individuazione del bene.

Con riferimento al quesito posto, si evince la sostanziale corrispondenza dell'identificazione dell'immobile tra il pignoramento e l'attualità.



Capo 4.4 - Risposta al quesito 4

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 4) posto, ovvero ““(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””, quanto segue:

L'immobile risulta censito al catasto come sopra descritto, ovvero come “abitazioni di tipo civile”, e la planimetria estratta dal catasto (*vedi allegato n. 4*) corrisponde all'immobile di cui trattasi.

La stessa planimetria catastale però, è difforme dalla realtà, come si vedrà in seguito, nel terrazzo al piano Primo, in quanto nella realtà è presente un locale ad uso wc con doccia, non concessionato nella Concessione Edilizia n. 266/2001 (*vedi foto allegate nn.16-17-18 e pianta allegato n. 13*).

In merito al locale anzidetto, come meglio descritto al successivo Capo 4.6), lo scrivente CTU non ha provveduto ad alcuna variazione catastale, in quanto non appropriata.

Capo 4.5 - Risposta al quesito 5

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 5) posto, ovvero ““(5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale””, quanto segue:

L'immobile si trova, nel Programma di fabbricazione, in Zona Urbanistica “F/3” - Aree Turistiche, all'interno della Lottizzazione approvata “L'Infarru” - Pantogia. (*vedasi Estratto allegato n. 7*).

Capo 4.6 - Risposta al quesito 6

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 6) posto, ovvero ““(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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti



gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria””, quanto segue:

Come già indicato nel Capo 4.4), dall'indagine condotta presso gli uffici comunali tramite accesso agli atti amministrativi, l'immobile di cui trattasi presenta delle difformità urbanistico/edilizie, come di seguito specificato:

- l'accesso agli atti effettuato con i dati del foglio 21 mappale 1045 sub 4, ha prodotto come risultato la Concessione Edilizia n. 266/2001 e relativi elaborati allegati alla stessa; tale Concessione Edilizia è stata rilasciata sull'intero Condominio realizzato secondo la lottizzazione “L'Infarru”;
- dalla C.E. si rileva che il locale adibito a wc posto al piano Primo dell'immobile di cui trattasi, non è stato concesso (vedi allegato n. 13);
- quest'ultima indicazione, con i dati in possesso dello scrivente (*salvo quindi documentazione non rilevata dagli uffici*), rivela difformità attuali dell'immobile; tali difformità non risultano sanabili all'attualità (peraltro le modifiche apportate sarebbero soggette ad Autorizzazione Paesaggistica) e pertanto l'abuso necessita di demolizione e rimessa in pristino dello stato di cui alla Concessione Edilizia n. 266/2001.

Capo 4.7 - Risposta al quesito 7

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 7) posto, ovvero ““(7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*””, quanto segue:



Dall'ispezione telematica compiuta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania, l'immobile non è risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Capo 4.8 - Risposta al quesito 8

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, **quanto al quesito 8) posto**, ovvero “““8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*”, quanto segue:

Al fine di poter rispondere compiutamente al quesito posto, lo scrivente CTU ha provveduto ad inoltrare le seguenti richieste all'*****:

- 1) - l'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione e di manutenzione;
- 2) - se presenti, eventuali spese straordinarie già deliberate dal condominio, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- 3) - se presenti, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla data della perizia (da consegnare gennaio 2023);
- 4) - se presenti, eventuali procedimenti giudiziari del condominio o di cui a conoscenza relativi al bene indicato.

Le indicazioni fornite dall'amministratore del Condominio sono le seguenti:

- 1) In merito al punto 1, il Preventivo per la Gestione 01.07.2022-30.06.2023 è di €2.261,58 (di cui €696,75 per quota parte Fondo Crediti Inesigibili per la Gestione in corso);
- 2) In merito al punto 2, non vi sono spese straordinarie deliberate;
- 3) In merito al punto 3, il debito residuo al netto delle quote Preventive di cui sopra è di €16.260,60 (di cui €2.334,78 per la gestione 2021-2022 e €2557,05 per la gestione 2020-2021);
- 4) In merito al punto 4, il condominio è intervenuto nell'esecuzione Immobiliare per il recupero delle quote inevase.



Capo 4.9 - Risposta al quesito 9

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 9) posto, ovvero ““““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””””, quanto segue:

Viste le dimensioni dell'immobile (superficie catastale escluse aree scoperte, pari a mq. 73) e la conformazione dello stesso (unica possibilità d'ingresso e scala interna), NON si ritiene possibile la vendita in più lotti, pertanto l'immobile dovrà essere venduto in lotto unico.

Capo 4.10 - Risposta al quesito 10

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 10) posto, ovvero ““““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 proprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078””””, quanto segue:

Non ricorre il caso in quanto l'immobile è stato pignorato nel suo complesso; peraltro, come detto al Capo che precede, viste le dimensioni dell'immobile e la conformazione dello stesso, NON si ritiene possibile la divisione e vendita in più lotti, pertanto l'immobile dovrà essere venduto in lotto unico.



Capo 4.11 - Risposta al quesito 11

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, **quanto al quesito 11) posto**, ovvero “““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*”””, quanto segue:

Alla data dei sopralluoghi per le operazioni peritali del 18/02/2020 e del 25/07/2022, l'immobile è risultato libero.

Capo 4.12 - Risposta al quesito 12

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, **quanto al quesito 12) posto**, ovvero “““12) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*”””, quanto segue:

Non ricorre la fattispecie.

Capo 4.13 – Risposta al quesito 13

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, **quanto al quesito 13) posto**, ovvero “““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”””, quanto segue:

L'immobile risulta libero da vincoli artistici, stori ed alberghieri.

Non risultano presenti inoltre vincoli demaniali o usi civici.

Come già evidenziato in precedenza, l'immobile fa parte del condominio Pevero Hill ed è stato realizzato secondo la lottizzazione “L’Infarru”, pertanto con i vincoli edificatori ad essa assegnati e con i vincoli compresi nel condominio.

Capo 4.14 - Risposta al quesito 14

In ottemperanza dell'incarico affidatomi si ritiene, quanto al quesito 14) posto, ovvero “““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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene”””, quanto segue:*

Capo 4.14.1 – Procedimento di stima

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale di mercato dell'immobile sub iudice alla data delle compravendite, per la redazione della presente Perizia di Stima si è utilizzato il metodo di Stima “SINTETICO-COMPARATIVA AL VALORE DI MERCATO”; ((*consiste nel comparare l'immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, stato d'uso, vetustà, ect.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di fabbricati con caratteristiche similari a quelle dell'edificio in esame ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Si deve procedere pertanto all'effettuazione dell'indagine di mercato sugli immobili similari a quello*



oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e conservazione, al fine di assegnare un valore unitario da poter applicare all'immobile oggetto di stima)).

Capo 4.14.2 – Indagini di mercato

Al fine di poter procedere alla stima degli immobili, necessita pertanto l'effettuazione dell'indagine di mercato.

Le fonti dalle quali attingeremo per l'individuazione dei valori e parametri necessari per la stima sono:

- 1) **Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) **Mercato-immobiliare.info** (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d'immobile);
- 3) **Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari**, attraverso la rilevazione degli immobili in vendita nell'area d'interesse ed in quelle limitrofe e relativa ad immobili simili o assimilabili nella zona e/o nelle zone limitrofe, sia per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, ect) che per l'anno di riferimento.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

1° semestre anno 2022

N° D'Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore Mercato medio (€/mq)
1	Abitazioni civili – stato conservazione Ottimo	Arzachena	Pantogia	Da 5.000,00 A 7.500,00
2*	Abitazioni civili – stato conservazione Normale	Arzachena	Pantogia	Da 3.900,00 A 5.600,00

*Preso in considerazione per la stima.



Dal Mercato-immobiliare.info, sono stati rilevati i seguenti dati relativi a ciascun immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

Gennaio 2023

N° D'Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore Mercato medio (€/mq)
1*	Appartamenti	Arzachena	Pantogia	5.400,00

*Preso in considerazione per la stima.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati relativi a ciascun immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N° D'Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore Mercato medio (€/mq)
1	Appartamenti – Operatore 1	Arzachena	Pantogia	Da 5.000,00 A 5.450,00
2*	Appartamenti – Operatore 2	Arzachena	Pantogia	Da 5.900,00 A 7.450,00

*Preso in considerazione per la stima.

Capo 4.14.3 – Stima dell'immobile

Immobile sito in via Lu Infarru – loc. Pantogia, piano Terra/Primo:

Al Catasto Foglio 21 particella 1045 sub 4

Il criterio di stima utilizzato per questo immobile è quello della Stima Sintetico-Comparativa, in quanto si ritiene buono il rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Pertanto, dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato:

Medie valori dell'immobile:

- OMI = €/mq 4.750,00
- Mercato-immobiliare.info = €/mq 5.400,00
- Operatori Immobiliari = €/mq 6.675,00



La media tra i valori delle varie fonti è pari a €mq 5.608.

Tale valore mediato, non può essere assunto direttamente, ma va detratta la vetustà dal 2004 (anno di presunta ultimazione) ad oggi, ovvero 18 anni (*a cui si applica il coefficiente riduttivo pari al 0,835, da manuale del geometra*).

Si ritiene inoltre opportuno tenere conto del mediocre stato di conservazione e degli evidenti lavori di manutenzione straordinaria da doversi realizzazione per rendere l'immobile fruibile ed in buono stato (vedasi pavimentazione, intonaci, tinteggiature, coperture e soglie dei terrazzi, infissi esterni, nonché la demolizione dell'abuso e ripristino dello stato dei luoghi; *vedasi allegato n. 14 fotografie*).

Pertanto appare corretto mediare un coefficiente riduttivo pari a 0,80.

Quindi il valore di mercato che assumeremo per la stima sarà il seguente:

€mq 5.608,00 x 0,80 = €mq 4.486 , arrotondato a €mq 4.500

Quindi avremo:

$V_m = V_u \times S_c$

dove:

V_m: valore immobile

V_u: valore unitario immobile

S_c: superficie commerciale, ovvero la somma delle Superfici dell'immobile, compresa la terrazza, così calcolata:

Sup. lorda: mq 73 al 100% = mq 73,00

Sup. terrazzo e aree esterne: mq 12 al 35% = mq 4,20

Totale Superficie Commerciale = mq 77,20

Avremo quindi:

$V_m = V_u \times S_c$

$V_m = €4.500,00 \times mq 77,20 =$

$V_m = €347.400$, arrotondato a **€347.000**

La valutazione sopra espressa pari a € 347.000,00 (trecentoquarantasettemila/00) potrà risultare comunque suscettibile di mutazione del 8-10% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.



Capo 5 - Considerazioni e conclusioni.

Ai fini di una più semplice individuazione, si riassume di seguito il valore di stima:

Immobile sito in via Lu Infarru – loc. Pantogia, piano Terra/Primo:

Al Catasto Foglio 21 particella 1045 sub 4

= **€347.000** (trecentoquarantasettemila/00)

Sperando di aver fedelmente ottemperato all'incarico affidatomi, porgo al Sig. Giudice i miei

Distinti Saluti.

Olbia, lì 22/01/2023

F.to

Arch. *****



ELENCO ALLEGATI:

- verbale operazioni peritali 18/02/2020, (*allegato n. 1*);
- verbale operazioni peritali 25/07/2022, (*allegato n. 2*);
- visura catastale storica, foglio 21 mappale 1045 sub 4, (*allegato n. 3*);
- scheda/planimetria catastale, foglio 21 mappale 1045 sub 4, (*allegato n. 4*);
- elaborato planimetrico del 15/04/2005, foglio 21 mappale 1045, (*allegato n. 5*);
- ispezione ipotecaria ventennale telematica, (*allegato n. 6*);
- stralcio Programma di Fabbricazione (*allegato n. 7*);
- Concessione Edilizia n. 266/2001, (*allegato n. 8*);
- Estratto Tavola 11 alla Concessione Edilizia n. 266/2001 – Pianta Piano Terra (*allegato n. 9.1*);
- Estratto Tavola 11 alla Concessione Edilizia n. 266/2001 – Pianta Piano 1° (*allegato n. 9.2*);
- Planimetria Aerofotogrammetrica con sovrapposizione Catasto ed evidenziazione del Mappale interessato, (*allegato n. 10*);
- Planimetria Aerofotogrammetrica con evidenziazione dell'area interessata, (*allegato n. 11*);
- Conferma Pec della Richiesta di Certificato Destinazione Urbanistica (prot. AOO.c_a453.21/11/2019.0057898 del Comune di Arzachena), (*allegato n. 12*);
- Pianta Piano 1° con indicazione dell'abuso da demolire, (*allegato n. 13*);
- Documentazione fotografica, (*allegato n. 14*).



ALLEGATO “1” – Verbale congiunto del 18/02/2020



ALLEGATO “2” – Verbale del 25/07/2022



ALLEGATO "3" – Visura Catastale Storica F. 21 Mapp. 1045 Sub 4



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 20/11/2019

Data: 20/11/2019 - Ora: 15.53.07 Segue

Visura n.: T245472 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ARZACHENA (Codice: A453) Provincia di SASSARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 21 Particella: 1045 Sub.: 4

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 01/03/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	1045	4			A/2	5	4 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 846,99	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/03/2016 protocollo n. S90028229 in atti del 01/03/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 11798.1/2016)
Indirizzo		LOCALITA' PANTOGIA n. SN piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		4857		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A453 - Sezione - Foglio 21 - Particella 1045

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	1045	4			A/2	5	4 vani	Totale: 85 m ² Totale escluse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 846,99	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		LOCALITA' PANTOGIA n. SN piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		4857		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 20/11/2019

Data: 20/11/2019 - Ora: 15.53.07 Segue

Visura n.: T245472 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	1045	4			A/2	5	4 vani		Euro 846,99	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2006 protocollo n. SS0063344 in atti dal 15/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4785.1/2006)
Indirizzo		LOCALITA' PANTOGIA n. SN piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		4857		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/04/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		21	1045	4			A/2	5	4 vani		Euro 846,99	COSTITUZIONE del 15/04/2005 protocollo n. SS0068431 in atti dal 15/04/2005 COSTITUZIONE (n. 733.1/2005)
Indirizzo		ARZACHENA LOC. PANTOGIA n. SN piano: T-1;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		4857		
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 13/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/10/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/10/2006 Repertorio n.: 43312 Rogante: Sede: MODENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 9249.1/2006)	

Situazione degli intestati dal 15/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	con sede in MODENA	02810130365	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 13/10/2006
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 15/04/2005 protocollo n. SS0068431 in atti dal 15/04/2005 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 733.1/2005)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1990 al 20/11/2019

Data: 20/11/2019 - Ora: 15.53.07 Fine

Visura n.: T245472 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

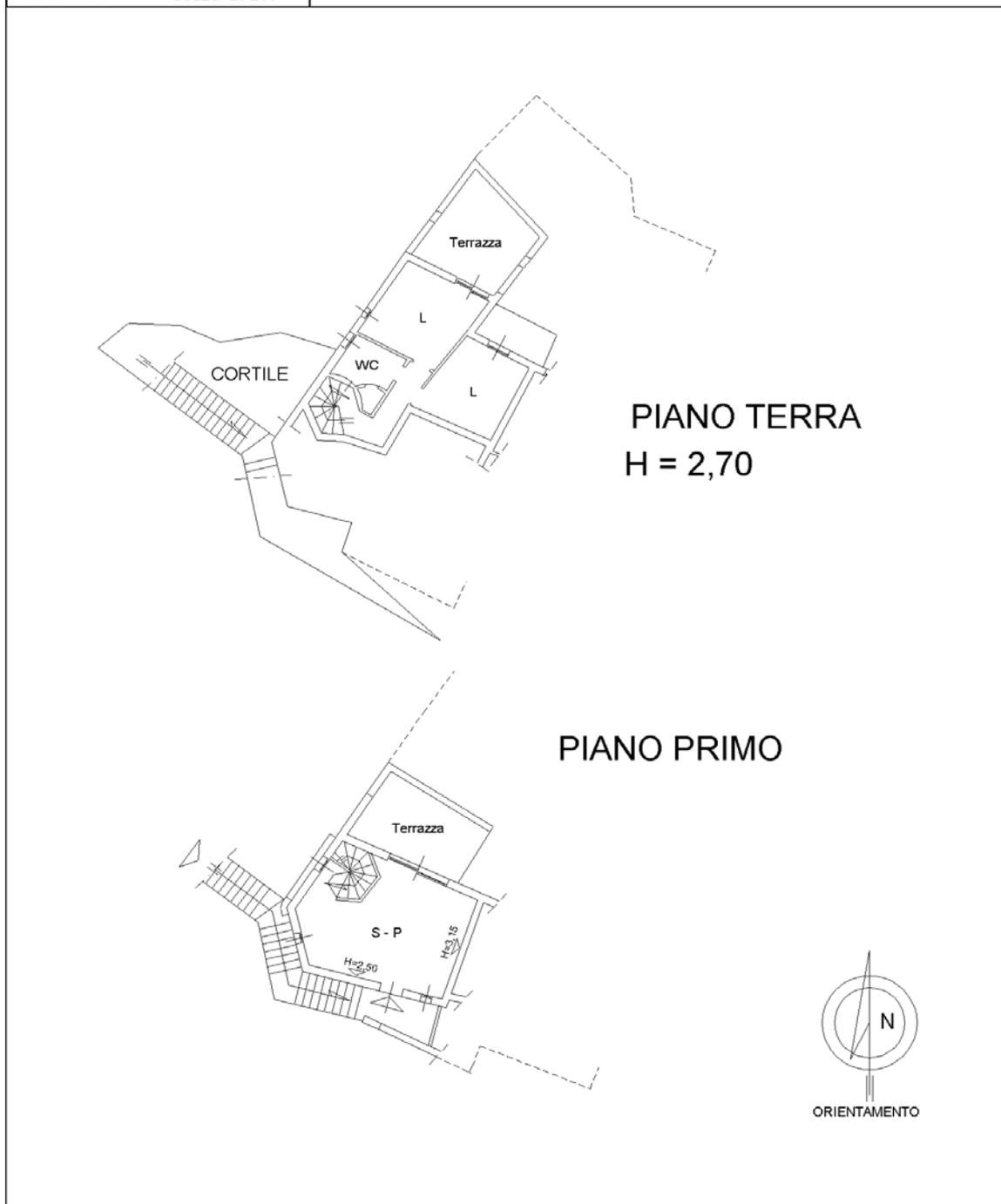
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO "4" – Planimetria Catastale F. 21 Mapp. 1045 Sub 4

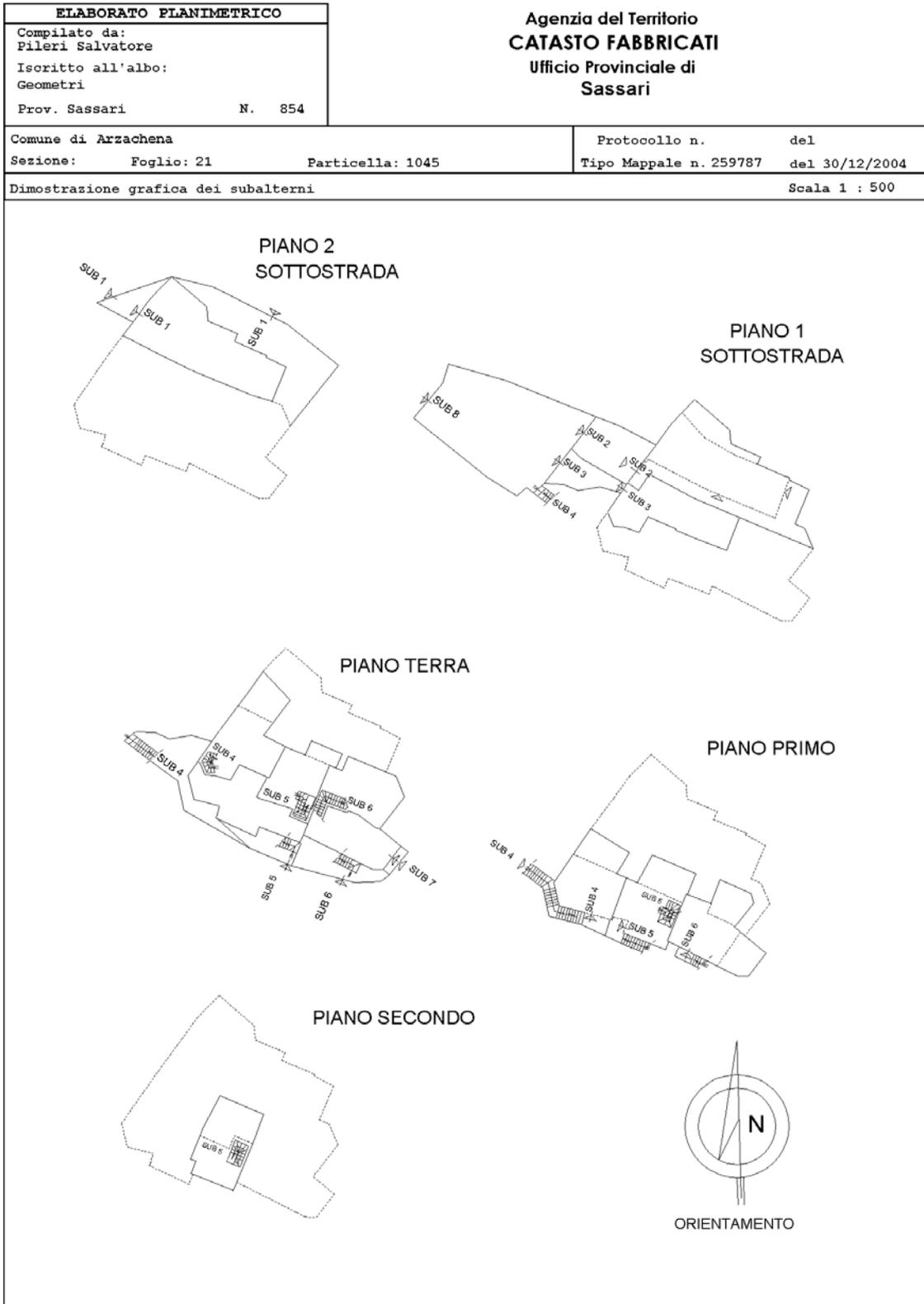
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzachena	
Arzachena Loc. Pantogia	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pileri Salvatore
Foglio: 21	Iscritto all'albo:
Particella: 1045	Geometri
Subalterno: 4	Prov. Sassari
	N. 854

Scheda n. 1 Scala 1:200



ALLEGATO “5” – Elaborato Planimetrico F. 21 Mapp. 1045



ALLEGATO "6" – Ispezione Ipotecaria ventennale Telematica



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di TEMPIO PAUSANIA

Data 18/11/2019 Ora 20:06:59
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T356003 del 18/11/2019

per denominazione

Motivazione ctu

Richiedente SRAGNN per conto di SRAGNN74A07G015Z

Dati della richiesta

Codice fiscale: 01749600365 - Ricerca estesa in AT
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1997 al 15/04/2017
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/01/1997 al 15/04/2017

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 18/11/2019

Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 17/12/1990

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

--

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 18/12/1990 al 18/11/2019 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 17/12/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/10/2006 - Registro Particolare 9249 Registro Generale 13711
Pubblico ufficiale Repertorio 43312/4354 del 13/10/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ARZACHENA(SS)
SOGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2017 - Registro Particolare 2062 Registro Generale 3012
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio



Ispezione telematica

Ispezione n. T356003 del 18/11/2019

per denominazione

Motivazione ctu

Richiedente

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in ARZACHENA(SS)

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

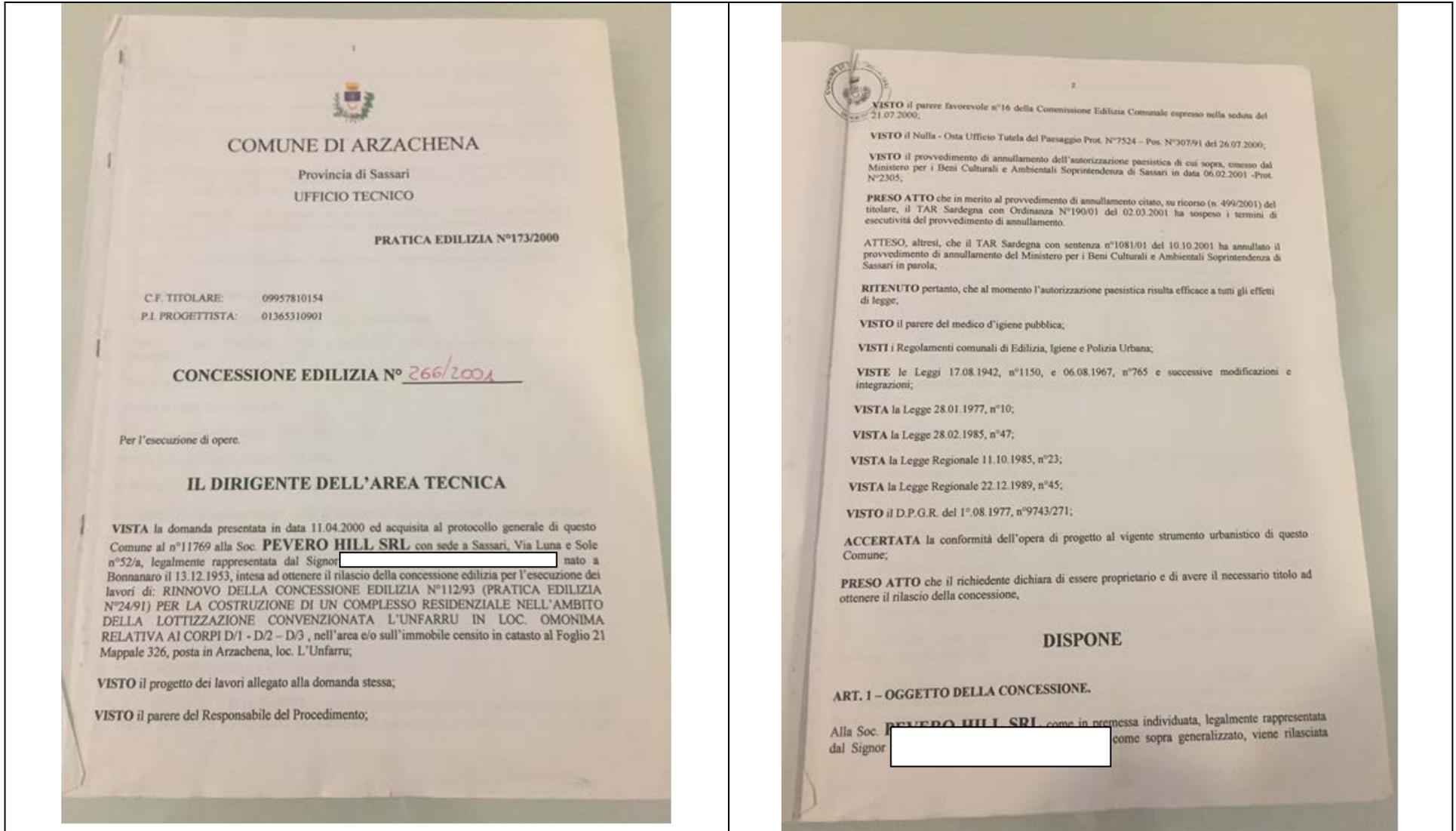
Potrebbero essere presenti anomalie non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

ALLEGATO “7” – Stralcio Programma di fabbricazione



ALLEGATO "8" – Concessione Edilia n. 266/2001





concessione edilizia, alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, per i lavori di: RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N°112/93 (PRATICA EDILIZIA N°24/91) PER LA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA L'UNFARRU IN LOC. PANTOGIA RELATIVA AI CORPI D/1 - D/2 - D/3, secondo il progetto che si allega quale parte integrante e sostanziale del presente atto e che si quantifica nei seguenti elementi tecnici:

- SUPERFICIE COPERTA	MQ. = 1230
- VOLUME GLOBALE	MC. = 3690
- VOLUME FUORI TERRA	MC. = 3690

ART. 2 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE.

La presente concessione è rilasciata con contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. L'entità di tale contributo è così determinata:

- URBANIZZAZIONE PRIMARIA	£. = ESENTE
- URBANIZZAZIONE SECONDARIA	£. = 32.050.000
- QUOTA SUL COSTO DI COSTRUZIONE	£. = 57.435.945
- COMPLESSIVO	£. = 89.485.945

All'atto del rilascio della presente concessione non vengono effettuati gli oneri relativi alla quota di urbanizzazione secondaria e al contributo sul costo di costruzione in quanto già versati con la concessione edilizia n°112/93 (versamento n. 491 del 30.12.1992).

ART. 3 – GARANZIA

A garanzia dell'adempimento dei suddetti oneri il concessionario, contestualmente al rilascio della presente concessione, presta adeguata garanzia per mezzo di fideiussione n° _____ rilasciata dalla _____ in data _____ per l'importo di £. _____.

ART. 4 – OBBLIGHI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO.

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore, nonché le modalità esecutive di seguito riportate.

I lavori devono essere eseguiti nelle forme e nelle quantità riportate nel progetto approvato.

Dovranno essere rispettate le destinazioni d'uso ed il numero delle unità immobiliari individuate nel progetto stesso.

Qualora non siano indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo dell'impresa esecutrice e del direttore dei lavori, come di regola deve avvenire, il concessionario è tenuto ugualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio Tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori.



Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia scritta segnalando i nuovi nominativi e gli interessati sottoscriveranno in calce per accettazione.

Di massima non devono mai ingombrarsi le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo dei lavori e devono essere osservate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose; occorrendo, dovrà richiedersi al Comune l'eventuale occupazione del suolo pubblico ferme restando le prescrizioni sopra citate.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, salvo esenzione scritta del Sindaco in caso di opere di limitata importanza.

Gli assiti o gli altri ripari devono essere agli angoli salienti, a tutta altezza e devono essere muniti, anche gli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto all'alba, secondo l'intero orario dell'illuminazione stradale.

In cantiere deve essere affisso, in vista al pubblico, un cartello riportante gli estremi della concessione edilizia, nome e cognome del concessionario, l'impresa esecutrice dei lavori (o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia), del progettista e del direttore dei lavori (indicando i titoli professionali) nonché dell'orario di lavoro.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

La presente concessione è trasferibile ai successori avente causa, ma non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della Legge 28.02.1985, n°47, e le sue sanzioni previste dal capo 1° della stessa legge e della legge regionale 11.10.1985, n°23.

Al Comune è riservato il diritto di far eseguire in qualsiasi momento nel corso dei lavori, ispezioni e visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dei lavori.

Per tutte le eventualità non previste nelle prescrizioni sopra riportate si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di tutta la normativa in materia di edilizia, igiene e polizia locale vigente alla data del rilascio della presente concessione.

Durante lo scavo delle fondazioni, e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri di elevazione, è fatto obbligo all'interessato di richiedere, con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione; dell'avvenuto sopralluogo è redatto apposito verbale.

Conseguentemente all'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche e altimetriche tracciate in luogo, e consegnate dall'incaricato del Comune.

E' inoltre fatto obbligo al concessionario di notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblico servizio (energia elettrica, telefono, gas, acqua, fognatura) cui si fa richiesta per allacciamenti anche provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.



ART. 5 - OPERE IN CEMENTO ARMATO.

Qualora s'intenda dare esecuzione a strutture di cemento armato indicate nell'art.1 della Legge 05.11.1971, n°1086, il concessionario ed il costruttore sono tenuti all'osservanza di tutte le norme contenute nella menzionata legge ed in particolare a provvedere alla denuncia ai dipendenti degli uffici regionali del Genio Civile di cui all'art.14 prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art.7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dai dipendenti degli uffici regionali del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di agibilità e abitabilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in cemento armato, deve essere presentata unitamente alla domanda di abitabilità, una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nell'esecuzione cui si riferisce la presente concessione non sono state realizzate strutture in cemento armato.

ART. 6 - TERMINE DI INIZIO E ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

I lavori devono essere iniziati entro **DODICI** mesi dalla data di rilascio della presente concessione ed ultimati entro **TRE** anni dalla data di inizio lavori.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con la quale la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori non siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non siano stati ultimati entro il termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

ART. 7 - PRESCRIZIONI SPECIALI.

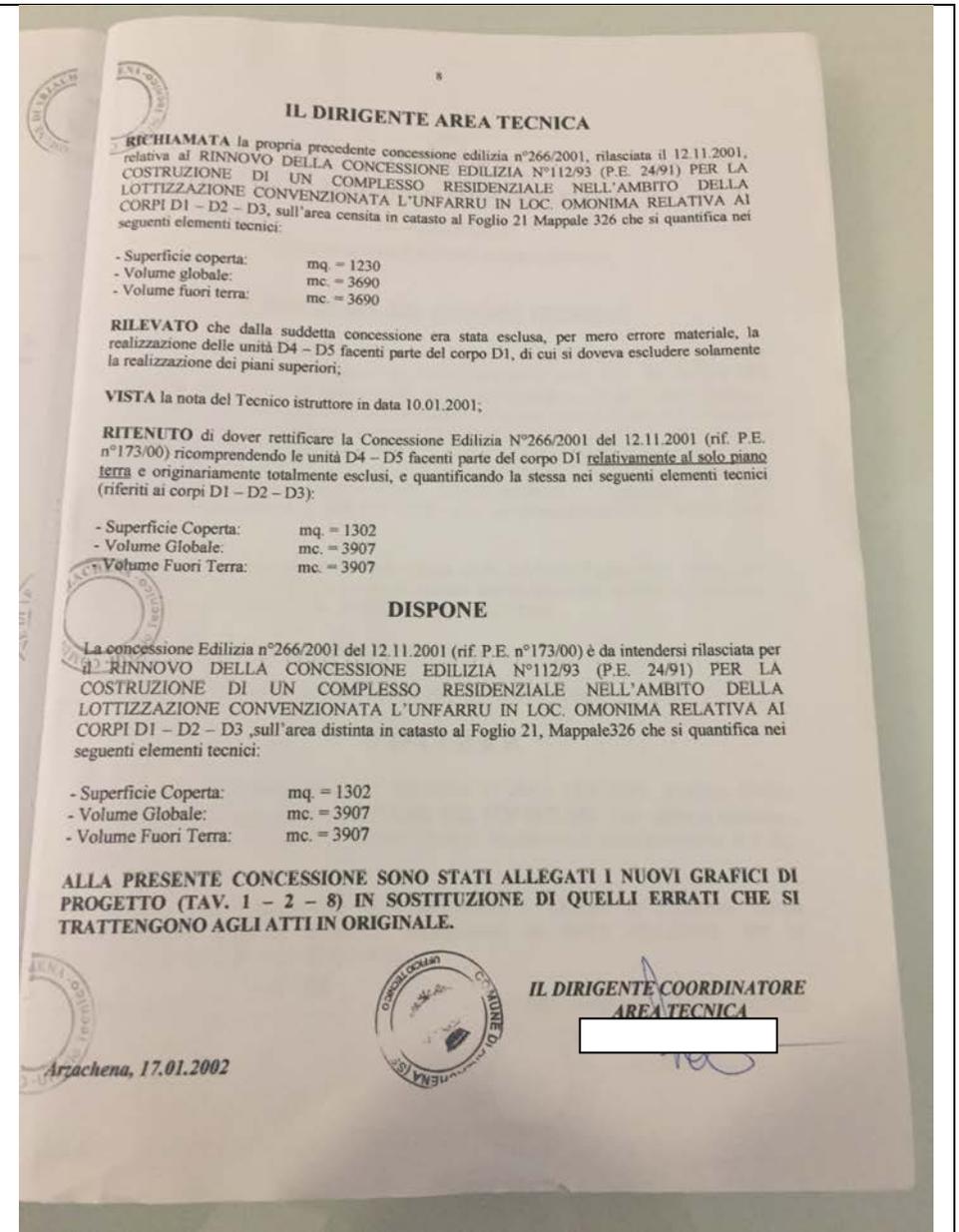
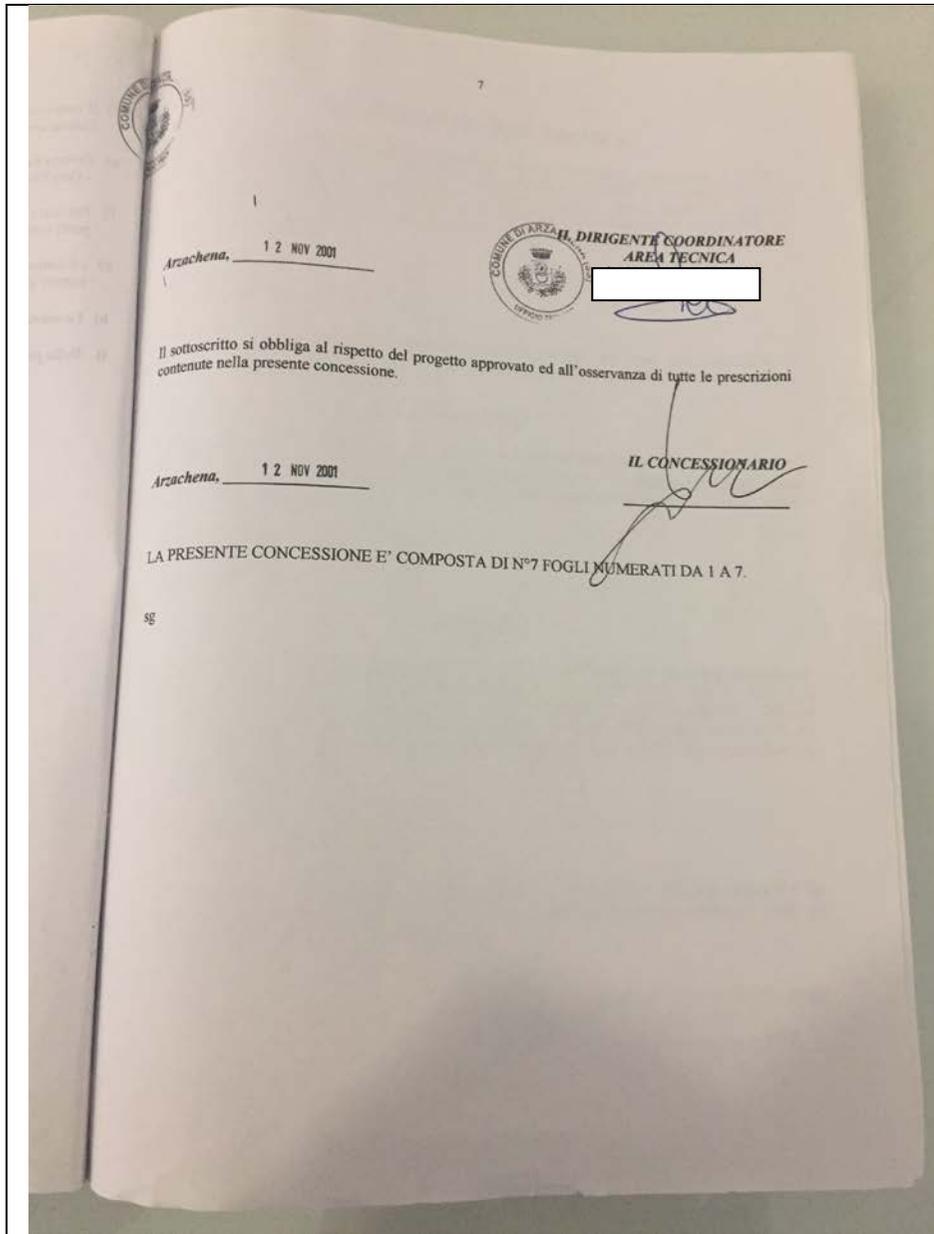
- a) Qualora nel corso della realizzazione delle opere o comunque di lavori coevi e successivi vengano alla luce beni architettonici o archeologici, o altri comunque soggetti alla tutela della Legge 1°06.1939, n°1089, e successive modifiche, dovranno essere rispettate le prescrizioni della legge suddetta e ne dovrà essere tempestivamente informata la Soprintendenza ai beni culturali ed archeologici.
- b) Dovranno essere osservate le prescrizioni di tutta la legislazione urbanistica vigente.
- c) Il certificato di ultimata costruzione ed abitabilità non verrà rilasciato qualora non siano ultimate a regola d'arte tutte le infrastrutture primarie e gli allacci del fabbricato ai pubblici servizi.



Il concessionario ha l'obbligo di acquisire il Nulla-Osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste ove necessario prima di dare avvio ai lavori di costruzione.

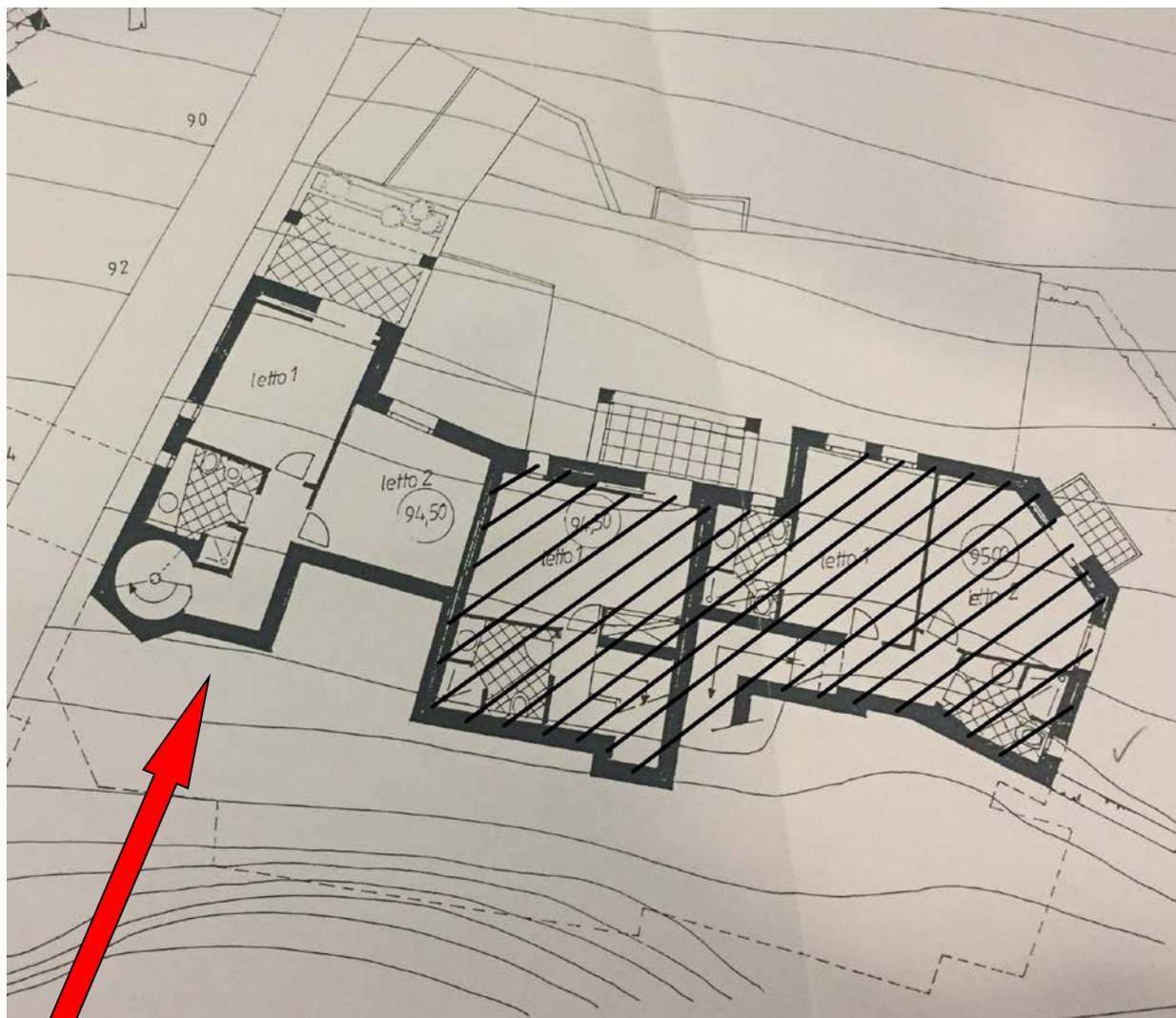
- e) Devono essere osservate le condizioni imposte dall'Ufficio Tutela del Paesaggio di cui al Nulla-Osta Prot. n°7524 del 26.07.2000.
- f) Per tutti i corpi di fabbrica, la quota di imposta del primo piano pavimento misurata a valle non potrà essere superiore a un metro dall'attuale piano di campagna.
- g) Le camere da letto con superficie interna utile inferiore a mq. 14 dovranno essere destinate a camere da letto a singolo posto.
- h) **Lo scarico delle acque reflue avvenga a norma della legislazione vigente.**
- i) **Della presente concessione è ESCLUSO la realizzazione dei fabbricati D4 - D5.**





ALLEGATO “9.1” – Estratto Tavola 11 alla Concessione Edilizia n. 266/2001

PIANO TERRA

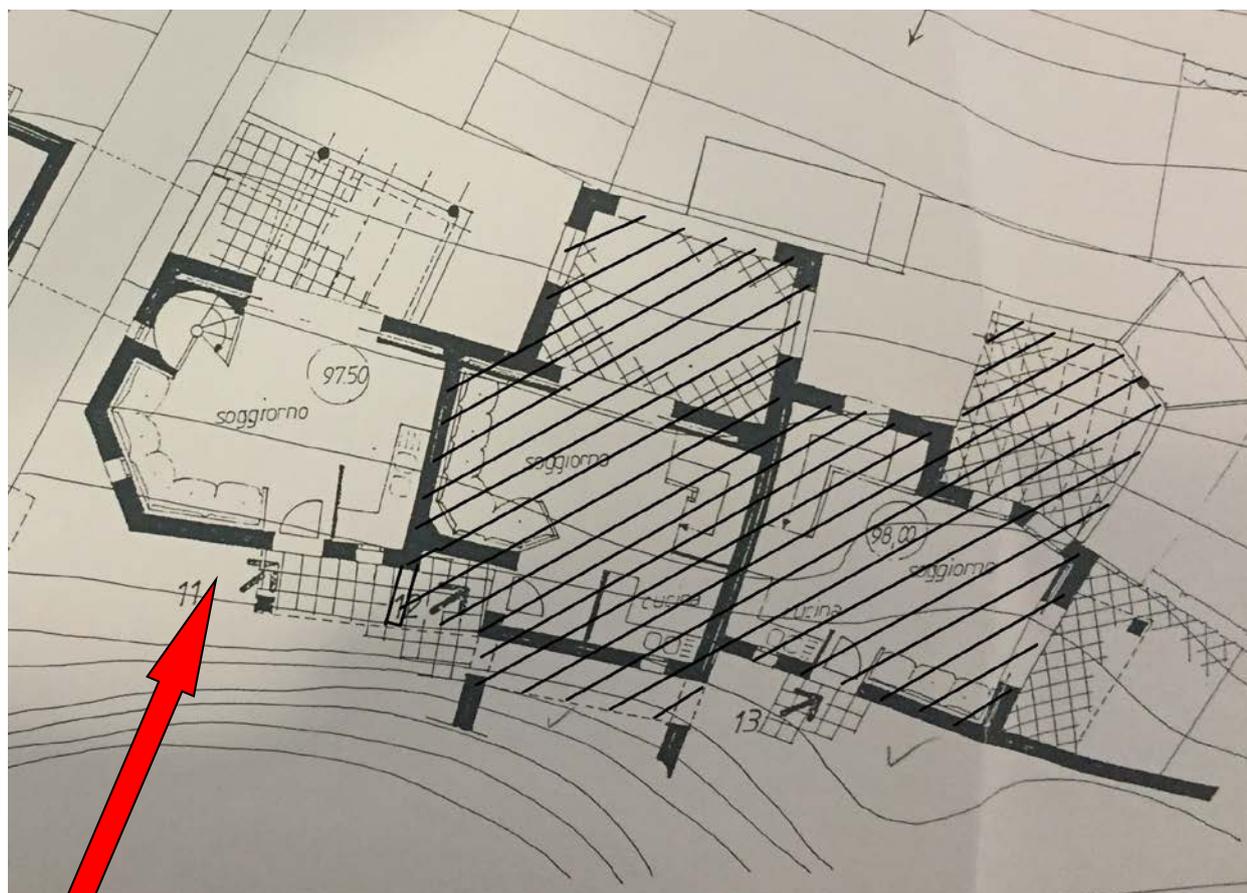


IMMOBILE DI CUI TRATTASI (Mapp. 1045 Sub 4) – Piano Terra



ALLEGATO “9.2” – Estratto Tavola 11 alla Concessione Edilizia n. 266/2001

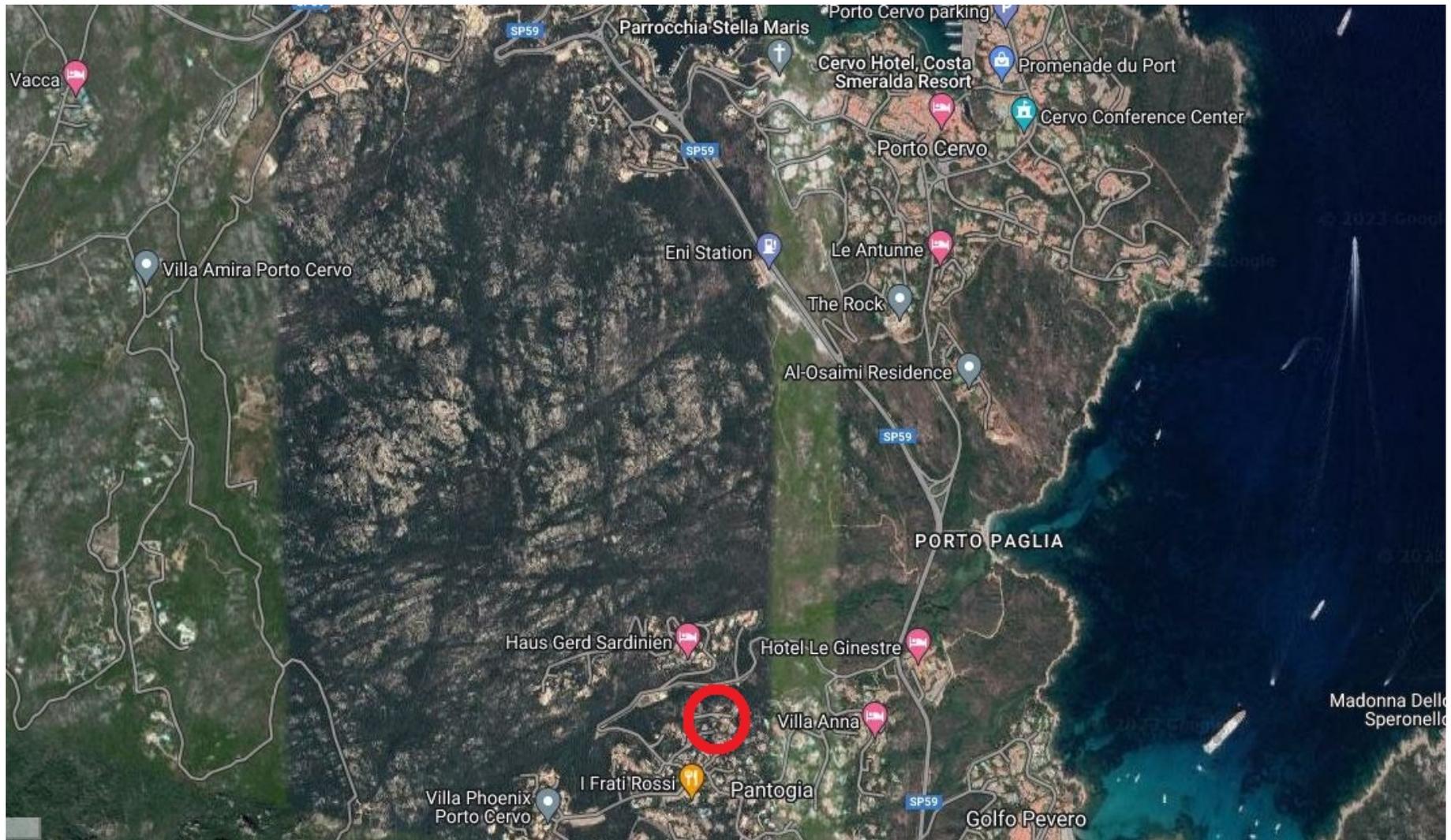
PIANO 1°



IMMOBILE DI CUI TRATTASI (Mapp. 1045 Sub 4) – Piano 1°



ALLEGATO “11” – Planimetria Aerofotogrammetrica evidenziazione dell’area interessata

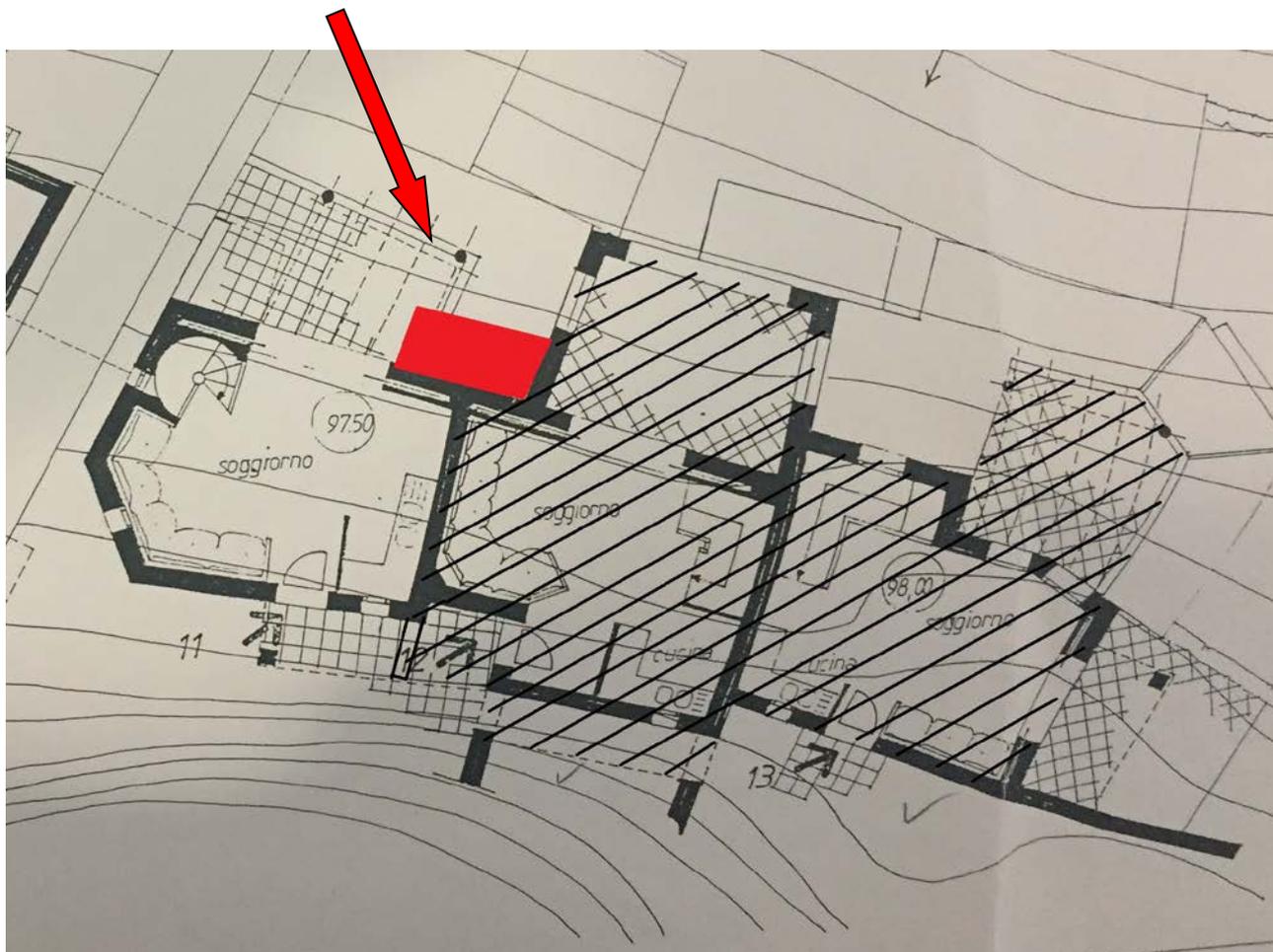


**ALLEGATO “12” – Conferma Pec della Richiesta
di Certificato Destinazione Urbanistica (prot.
AOO.c_a453.21/11/2019.0057898 del Comune di
Arzachena)**



ALLEGATO “13” – Pianta Piano 1° con indicazione dell’abuso da demolire

Locale wc abusivo



ALLEGATO “14” – Fotografie



Foto n. 1 – veduta panoramica lato est, dell’edificio di cui al Mappale 1045





Foto n. 2 – veduta puntuale dell'immobile di cui trattasi – Mappale 1045 Sub 4



Foto n. 3 – veduta della scala di accesso all'immobile di cui trattasi





Foto n. 4 – veduta dell'ingresso dell'immobile di cui trattasi – Sub 4.





Foto n. 5 – veduta panoramica lato nord, dell'edificio di cui al Mappale 1045.



Foto n. 6 – veduta panoramica dal terrazzo dell'immobile di cui trattasi





Foto n. 7 – altra veduta panoramica dal terrazzo dell'immobile di cui trattasi



Foto n. 8 – altra veduta panoramica dal terrazzo dell'immobile di cui trattasi





Foto n. 9 – veduta dell'ingresso al Piano 1°, dell'immobile oggetto del pignoramento – Sub 4



Foto n. 10 – veduta del soggiorno al Piano 1° dell'immobile oggetto del pignoramento – Sub 4





Foto n. 11 – veduta della scala interna, dell’immobile oggetto del pignoramento – Sub 4



Foto n. 12 – veduta del terrazzo al piano 1°





Foto n. 13 – particolare della scala, con evidente ammaloramento degli intonaci



Foto n. 14 – particolare scorrevole piano 1° e ammaloramento intonaci





Foto n. 15 – altra particolare scorrevole piano 1° (da sostituire)

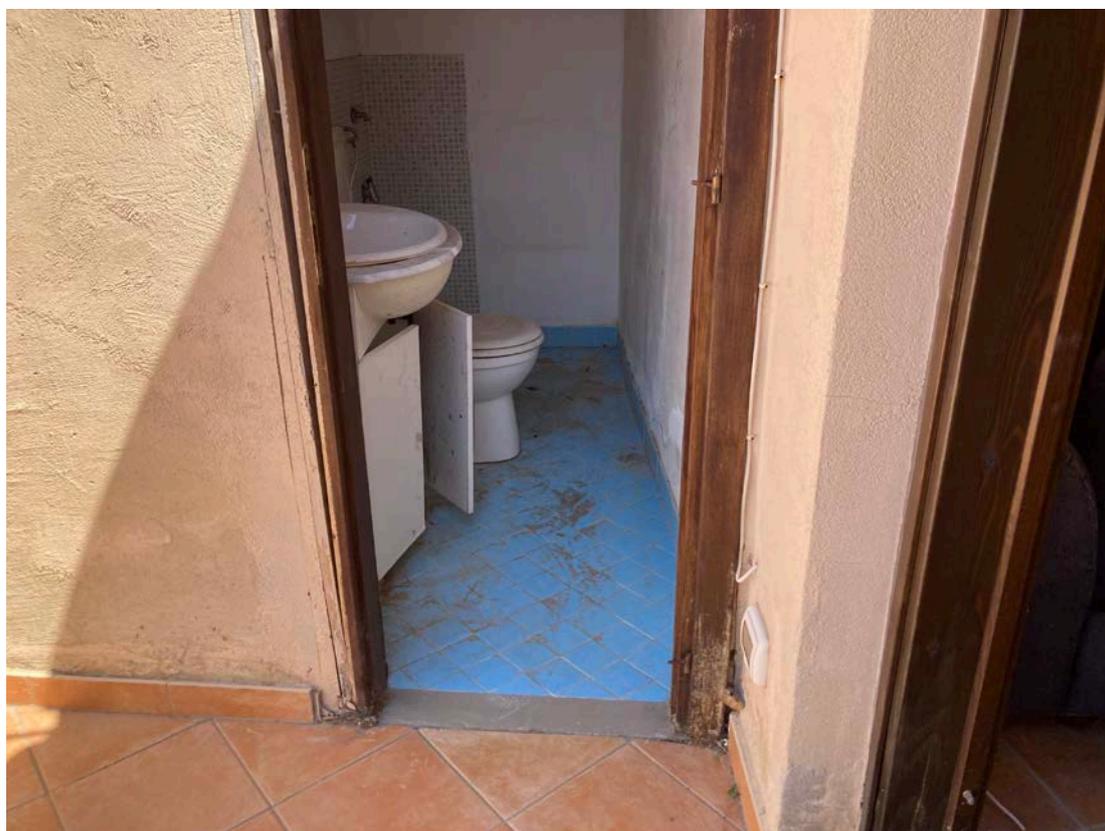


Foto n. 16 – veduta del locale wc abusivo al Piano 1°



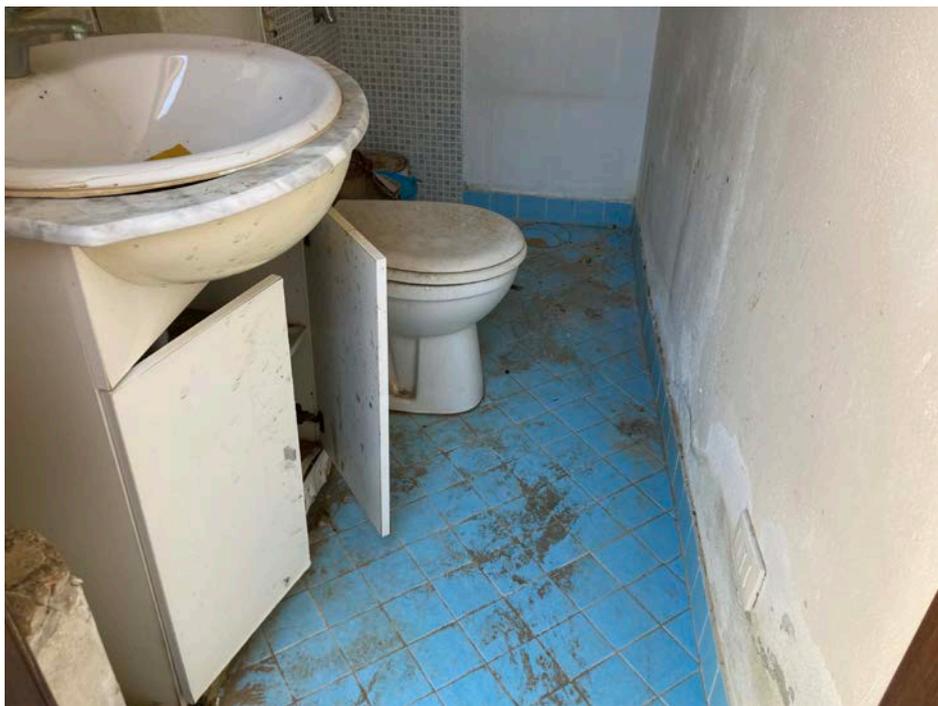


Foto n. 17 – altra veduta del locale wc abusivo al Piano 1°



Foto n. 18 – altra veduta dell'abuso



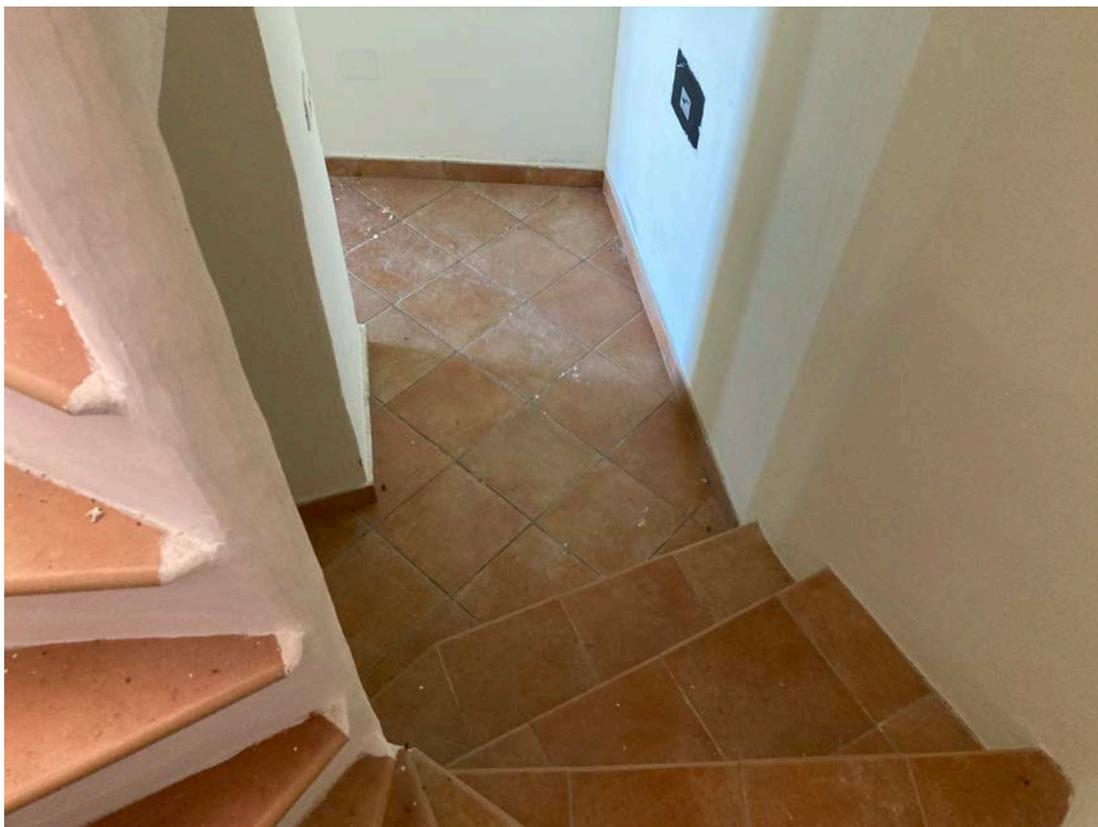


Foto n. 19 – particolare scala a chiocciola interna in arrivo al Piano Terra

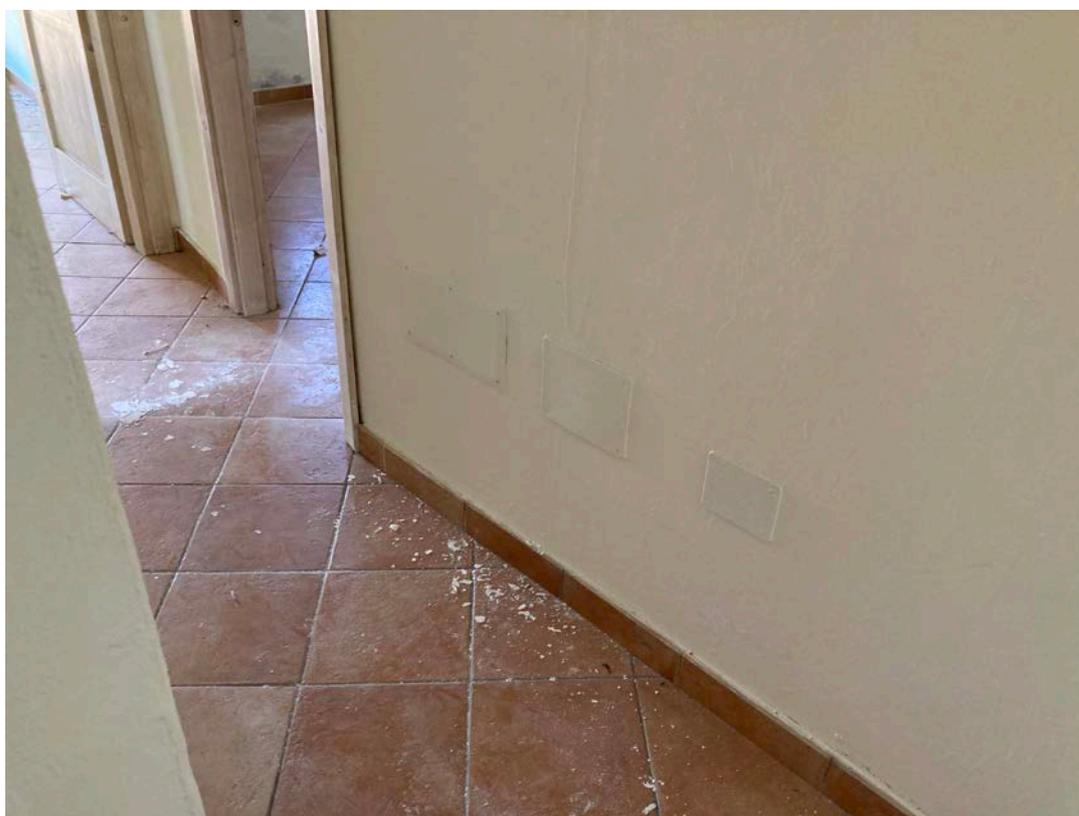


Foto n. 20 – veduta corridoio al Piano Terra





Foto n. 21 – altra veduta del corridoio al Piano Terra (di fronte la camera e il terrazzo)



Foto n. 22 – particolare del bagno al Piano Terra, con infiltrazione nella doccia





Foto n. 23 – particolare ammaloramento intonaci della seconda camera al Piano Terra



Foto n. 24 – particolare ammaloramento intonaci soffitto della seconda camera al Piano Terra





Foto n. 25 – particolare infiltrazione
nella prima camera al Piano Terra



Foto n. 26 – particolare ammaloramento soglie nel terrazzo al Piano Terra



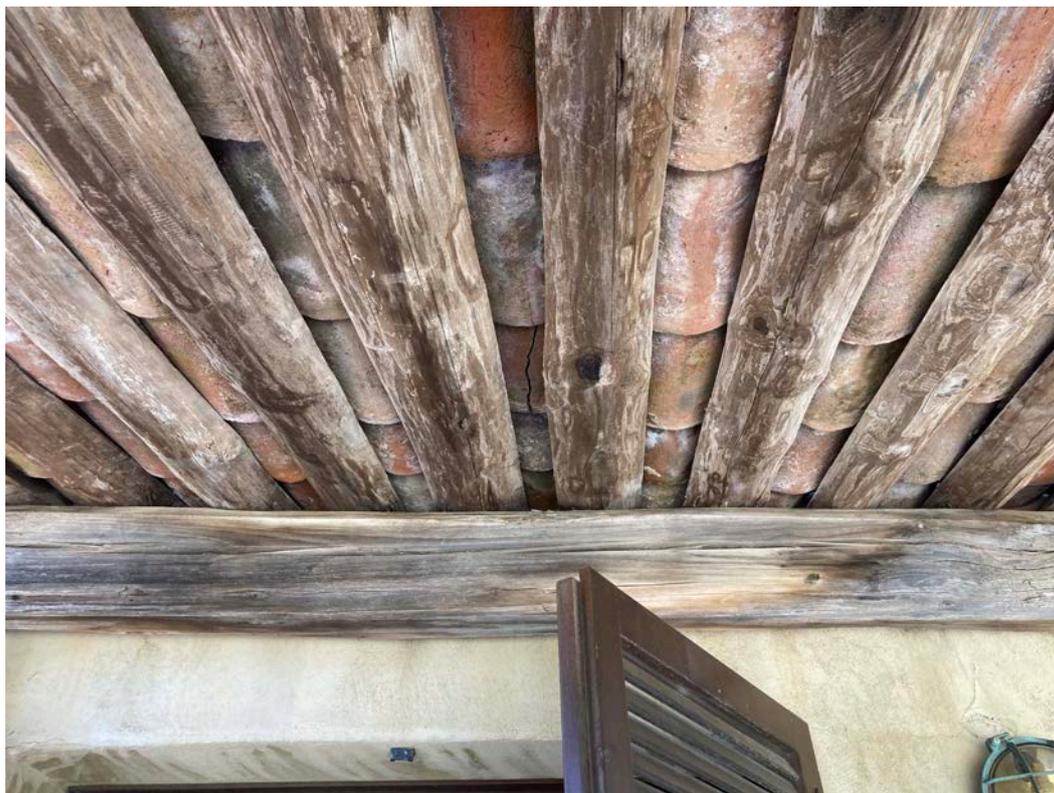


Foto n. 27 – particolare ammaloramento tettoia nel terrazzo al Piano Terra



Foto n. 28 – altro particolare ammaloramento soglie nel terrazzo al Piano Terra

