

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 37/2021 - R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI  
14 UNITÀ IMMOBILIARI, NEL COMUNE DI LOIRI-  
PORTO SAN PAOLO (n. 7 appartamenti + n. 7 autorimesse).  
PROMOSSA DA:

Contro

Il Giudice dell'Esecuzione:

Dr. ssa SILVIA CAMPESI

Il Consulente Tecnico:

Arch. DIEGO E. FRANCHI

Arch. Diego E. Franchi, C

ALL. A - RELAZIONE GENERALE DI PERIZIA

Maggio 2023





## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 37/2021 R.G.Es.

Promossa da:  
. contro –

**UNITÀ IMMOBILIARI: Posti Auto - Appartamenti (Piani: T-1°)**  
**(FOGLIO 237, PART. 508, SUB. 1-2-4-8-9-10-12-13-15-16-17-18-19-20)**

### **1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.**

Nell'Udienza del 17 febbraio 2022, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Costanza Teti, nominava il sottoscritto:

Dott. Arch. Diego E. Franchi, nato a e ivi residente in via , con studio professionale a Tempio Pausania, in , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n. e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

### **2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.**

Nella stessa, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

#### **QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

*Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato prò quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di " quota di bene";*



### **QUESITO DUE - "Descrizione del bene"**

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

### **QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento"**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 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; e) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

### **QUESITO QUATTRO - " Accatastamento "**

*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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- ✓ *qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;*
- ✓ *quando invece l'immobile **non** risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi;*

### **QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica di piano "**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

### **QUESITO SEI - " Conformità alla normativa — sanabilità"**

*Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base*



combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

#### **QUESITO SETTE - "Certificazioni dell'immobile"**

*Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:*

- ✓ *Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/91 e successivi decreti legislativi n. 192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle Finanze del 19.02.2007 come modificato dal decreto 26.10.2007 e coordinato con il decreto 07.04.2008.*
- ✓ *Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37.*

#### **QUESITO OTTO - "Divisione in lotti"**

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

#### **QUESITO NOVE - "Divisibilità in natura"**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **prò 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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla E. 3 giugno 1940, n. 1078;*

#### **QUESITO DIECI - "Stato del bene"**

*Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà o l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

#### **QUESITO UNDICI - "Regime vincolistico"**

*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale*



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

#### **QUESITO DODICI - " Determinazione del valore"**

*Determini il **valore** dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

### **3.00 – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.**

A seguito dell'incarico conferitomi in data 17.02.2022, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri-Porto San Paolo e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data 07/03/2022, dopo aver prelevato dal fascicolo d'ufficio copia della documentazione, si è recato presso i locali del Comune di Loiri-Porto San Paolo per ottenere una prima documentazione dello stato di fatto degli immobili, per inserirli nel contesto territoriale di appartenenza e contestualmente verificare eventuali caratteristiche morfologiche necessarie per la stima degli stessi.

In date 17.05.2022 / 17.05.2023, presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha provveduto alla verifica ed acquisizione della necessaria documentazione catastale (planimetrie, visure e schede).

In date 15/06.2022 / 08.07.2022, mi recavo presso il Comune di Loiri-Porto San Paolo (Ufficio Tecnico e Condono Edilizio) per la ricerca di eventuali pratiche inerenti abusi edilizi e ritirare i dati relativi alle Concessioni Edilizie dell'intero complesso edilizio.

In data 15.05.2023, dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. , il sottoscritto CTU si è recato presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Loiri-Porto San Paolo, Località "Vaccileddi", per iniziare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. e dell'ing. (legale rappresentante della , esecutata), si è provveduto ad una ricognizione completa dei locali del piano terra e primo (posti e appartamenti) e alcuni, con rilievo planimetrico degli immobili interessati, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data 18.05.2023, è stata effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania una visura di ispezione di trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, fino alla data odierna.



Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

#### **4.00 – RISPOSTE AI QUESITI.**

##### **4.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"**

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); nel fascicolo, non erano presenti le planimetrie catastali, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, inoltre mancavano le indicazioni planimetriche di progetto e di concessione edilizia, nonché qualsiasi indicazioni di certificazione urbanistica.

Dalle visure storiche per immobile, esaminati i documenti ed i registri custoditi presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e Catasto di Sassari, relativamente ai seguenti immobili siti in Comune di Loiri-Porto San Paolo, da un unico corpo di fabbrica, a due piani fuori terra, senza piano interrato e più precisamente:

##### **Gli immobili in oggetto risultano così pignorati:**

##### **PIANO TERRA (Posti Auto) – Foglio 237 – Part. 508 – Sub. 13-15-16-17-18-19-20 e più precisamente:**

1. Quota pari 100% in piena proprietà di un posto auto), sito in via Delle Querce, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 13, Categoria C/6, Classe 1, di mq. 14, Rendita €. 31,81.
2. Quota pari 100% in piena proprietà di un posto auto), sito in via Delle Querce, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 15, Categoria C/6, Classe 1, di mq. 14, Rendita €. 31,81.
3. Quota pari 100% in piena proprietà di un posto auto), sito in via Delle Querce, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 16, Categoria C/6, Classe 1, di mq. 14, Rendita €. 31,81.
4. Quota pari 100% in piena proprietà di un posto auto), sito in via Delle Querce, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 17, Categoria C/6, Classe 1, di mq. 14, Rendita €. 31,81.
5. Quota pari 100% in piena proprietà di un posto auto), sito in via Delle Querce, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 18, Categoria C/6, Classe 1, di mq. 14, Rendita €. 31,81.
6. Quota pari 100% in piena proprietà di un posto auto), sito in via Delle Querce, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 19, Categoria C/6, Classe 1, di mq. 14, Rendita €. 31,81.
7. Quota pari 100% in piena proprietà di un posto auto), sito in via Delle Querce, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 20, Categoria C/6, Classe 1, di mq. 14, Rendita €. 31,81.

##### **PIANO TERRA (Appartamenti) – Foglio 237 – Part. 508 – Sub. 1-2-4 e più precisamente:**

1. Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Sup. Catastale Totale mq. 61, Rendita €. 289,22.



2. Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale mq. 60, Rendita €. 289,22.
3. Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano terra, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale mq. 65, Rendita €. 289,22.

**PIANO PRIMO (Appartamenti) – Foglio 237 – Part. 508 – Sub. 8-9-10-12 e più precisamente:**

1. Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 8, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 2.5, Superficie Catastale Totale mq. 39, Rendita €. 108,46.
2. Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3.5, Superficie Catastale Totale mq. 57, Rendita €. 253,06.
3. Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 10, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3.5, Superficie Catastale Totale mq. 57, Rendita €. 253,06.
4. Quota pari 100% in piena proprietà di una unità residenziale sita in via Delle Querce snc, al piano primo, individuata nel N.C.E.U. del Comune di Loiri-Porto San Paolo (SS), Foglio 237, Particella 508, sub. 12, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie Catastale Totale mq. 58, Rendita €. 289,22.

**risulta inoltre che, a tutto il giorno 18.05.2023**, i beni sopra indicati risultano gravati dalle seguenti formalità:

**A - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

1. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: emesso in data 16.02.2021 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Tempio Pausania, repertorio n. 165, trascritto il 24.03.2021, al n. 2835 del Registro Generale e al n. 2007 del Registro Particolare, a favore di: "", cod. fiscale sede in Conegliano (TV) a carico della Soc. "", con sede in Loiri Porto San Paolo, (SS), codice fiscale

**B - ISCRIZIONI CONTRO:**

1. IPOTECA VOLONTARIA: iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania in data 10.04.2008 al n. 4195 del Registro Generale e al n. 677 del Registro Particolare, a favore di: "", con sede in Bologna, per €. 2.400.000,00, a fronte di un capitale di €. 1.200.000,00, concessa in forza del contratto di mutuo fondiario, durata 16 anni e 6 mesi, atto Notaio di Roma del 15.03.2006, rep. 10802/3687, a carico della Soc. "", con sede in Nuoro. Detta ipoteca grava su terreni con erigendi fabbricati censiti in C. Terreni al Foglio 237, Part. 371 di mq. 194, 431 di mq. 9, 423



di mq. 161, 426 di mq. 332, 428 di mq. 3, 424 di mq. 520 e 425 di mq. 40515-3516. A margine della presente ipoteca si pubblica in data 11.07.2008, ai nn. 1195 di particolare e 7913 di generale, atto a rogito del Notaio i di Olbia del 31.03.2008, rep. 209226/41604, portante frazionamento in quota.

- Al Foglio 237, Part. 508, Sub. 12-13-3-6-7-11-14-21-23-24-25, quota capitale di €. 144.000,00, quota ipoteca di €. 288.000,00;
- Al Foglio 237, Part. 508, Sub. 10-19, quota capitale di €. 140.000,00, quota ipoteca di €. 280.000,00;
- Al Foglio 237, Part. 508, Sub. 5-22, quota capitale di €. 200.000,00, quota ipoteca di €. 400.000,00;
- Al Foglio 237, Part. 508, Sub. 2-17, quota capitale di €. 153.000,00, quota ipoteca di €. 306.000,00;
- Al Foglio 237, Part. 508, Sub. 4-18, quota capitale di €. 140.000,00, quota ipoteca di €. 280.000,00;
- Al Foglio 237, Part. 508, Sub. 1-15, quota capitale di €. 168.000,00, quota ipoteca di €. 336.000,00;
- Al Foglio 237, Part. 508, Sub. 9-20, quota capitale di €. 140.000,00, quota ipoteca di €. 280.000,00;
- Al Foglio 237, Part. 508, Sub. 8-16, quota capitale di €. 100.000,00, quota ipoteca di €. 200.000,00;

#### **4.02 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"**

##### **4.02.1 - Ubicazione e dati catastali.**

I beni oggetto del presente pignoramento immobiliare consistono in n. 07 appartamenti (n. 3 al piano terra e n. 04 al piano 1°, e da n. 07 posti auto esterni, di un edificio plurifamiliare, a due piani fuori terra, senza piano interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi e corpi scala, per complessivi 12 appartamenti con diverse tipologie (n. 6 al piano terra, n. 6 al piano primo), n. 12 posti auto, oltre ad aree condominiali.

L'intero complesso costituisce un unico edificio soggetto a divisione, in una zona a sud-ovest dell'abitato di Porto San Paolo, non priva di verde, sinonimo di tranquillità e riservatezza, con affaccio privilegiato su via Delle Querce, vicino all'Ufficio postale, non lontano dalla spiaggia di Porto Taverna, e non lontano della viabilità principale (S.S. 125).

Le unità residenziali oggetto della presente sono ubicate in località "Vaccileddi", nella via citata del Comune di Loiri-Porto San Paolo, meglio identificata negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

**PER LA DESCRIZIONE PUNTUALE DEI SINGOLI IMMOBILI, UBICATI NEI VARI PIANI, SI RIMANDA AI VARI ALLEGATI DI DETTAGLIO E IN PARTICOLARE:**

- **ALLEGATO "B"** – Piano Terra (Posti auto) – Foglio 237 – Part. 508 – Sub. 13-15-16-17-18-19-20.
- **ALLEGATO "C"** – Piano Terra (Appartamenti) – Foglio 237 – Part. 508 – Sub. 1-2-4.
- **ALLEGATO "D"** – Piano Primo (Appartamenti) – Foglio 237 – Part. 508 – Sub. 8-9-10-12.





#### 4.02.2 - Titolo e provenienza della proprietà.

Dalle visure dell'Ufficio del Territorio e dalla relazione notarile del Dott. -----, Notaio in Nuoro, risulta che con atto a rogito del Notaio --- di Roma del 27.10.2005, rep. 9819/3266, portante compravendita, trascritto in data 12.11.2005 ai nn. 8222 di particolare e 12719 di generale, la soc. "-----" con sede in Nuoro, partita Iva -----, vende alla soc. "-----", con sede in Nuoro, partita Iva -----, che accetta e acquista terreni siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località Vaccileddi, censiti in C. Terreni al Foglio 237, Part. 423 (ex 262) di mq. 161 per la piena proprietà, 426 (ex 264) di mq. 332 per la quota di un mezzo, 428 (ex 264) di mq. 3 per la quota di un mezzo, 422 (ex 262) per la quota di un terzo. La quota di un mezzo della Part. 264 del Foglio 237 risultava già di proprietà dell'Impresa -----, in forza di atto sotto riportato,

- Atto pubblico a rogito del Dott. -----, Notaio in Sassari, in data 19.06.2000, rep. 600, portante compravendita, trascritto in data 11.07.2000, ai nn. 3673 di particolare e 5286 di generale, dai sigg. ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il -----, ----- nata a ----- il -----, vendono alla soc. "-----", con sede in -----, partita Iva -----, che accetta e acquista terreni siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località Vaccileddi, censiti in C. Terreni al Foglio 237, Part. 263 di mq. 560 per la piena proprietà; Foglio 237, Part. 264 di mq. 787 per la quota di un mezzo.

#### Precisazioni per -----:

1. Con atto pubblico a rogito del Notaio ----- di Olbia, in data 28.06.2012, rep. 3184/2273, portante trasformazione di società, trascritto in data 24.07.2012, ai nn. 4754 di particolare e 6547 di generale, la soc. "-----", con sede in -----, partita Iva -----, si è trasformata nella soc. "-----", con sede in -----, partita Iva -----. La società è proprietaria dei seguenti immobili siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località Vaccileddi, censiti in NCEU al Foglio 237, Part. 508, Sub. 1-2-4-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19- 20-214-50-101.
2. Con atto pubblico a rogito del Notaio ----- di Olbia, in data 03.04.2019, rep. 158249/50644, portante trasferimento di sede sociale, trascritto in data 15.04.2019, ai nn. 2437 di particolare e 3595 di generale, la soc. "-----", partita Iva -----, ha trasferito la propria sede da Nuoro, , si è trasformata nella soc. "-----", con sede in Nuoro a Loiri Porto San Paolo. La società è proprietaria dei seguenti immobili siti nel Comune di Loiri Porto San Paolo, località Vaccileddi, censiti in NCEU al Foglio 237, Part. 508, Sub. 1-2-4-8-9-10-11-13-15-16-17-18-19-20- 24-50-101.

#### 4.02.3 – Origine Concessione Edilizia e Agibilità.

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri-Porto San Paolo è stato possibile verificare la legittimità delle costruzioni in quanto il complesso è stato realizzato con il seguente titolo abilitativo e in particolare:



CONCESSIONE EDILIZIA N. 62/2005, (Pratica Ed. n. 6943 del 12.12.2003, prot. n. 11235 e s.m.i.), intestata alle Soc. ----- con sede a -----, Codice Fiscale: -----, per la realizzazione di un: COMPLESSO RESIDENZIALE ALL'INTERNO DEL P. di L. "FIDELI-BRANDANO" - LOTTO "D", Visto il N.O. dell'Ufficio Comunale Tutela del Paesaggio rilasciato ai sensi della L.R.

n. 28/1998 in data 08.04.2005, prot. n. 3516.

- **In data 03.02.2009**, prot. n. 1435, il geom. -----, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà Soc. ----- con sede a -----

-----, Codice Fiscale: -----, proprietaria dei seguenti immobili:

- Casa di Civile Abitazione: Foglio 237, Part. 508, Sub. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12;

- Posto Auto scoperto: Foglio 237, Part. 508, Sub. 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24;

**Comunica di aver rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 30.01.2009.**

#### 4.02.4 - Consistenza.

I beni oggetto del presente pignoramento immobiliare consistono in n. 14 unità immobiliari (n. 7 posti auto e n. 7 appartamenti ai piani: terra e primo) di un edificio plurifamiliare, a due piani fuori terra, senza piano interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi e corpi scala, oltre ad aree condominiali, ubicato in località "Vaccileddi", in via Delle Querce snc, nel comune di Loiri-Porto San Paolo, meglio identificate negli elaborati cartografici allegati.

**PER LA DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA DEI SINGOLI IMMOBILI, UBICATI NEI VARI PIANI, SI RIMANDA AI VARI ALLEGATI DI DETTAGLIO.**

#### 4.02.5 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura con mattoni laterizi esterno "Poroton" dello spessore di 25 cm, al netto dell'intonaco (esterno+interno), per la parte esterna, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti orizzontali e oblique in latero-cemento; copertura dell'edificio a tetto con manto di tegole rosse (coppi), con sottostante coibentazione e impermeabilizzazione, il tutto in buono stato.

Le facciate esterne, intonacate al rustico con lisciatura manuale a cazzuola, con malta premiscelata a base di cemento, tinteggiate con pittura al quarzo plastico. **e solo in alcuni casi** sono evidenti segni di lesioni strutturali e/o di assestamento e segni di umidità.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, senza decorazioni e varie colorazioni, in ottime condizioni, prive di lesioni strutturali e/o di assestamento (ad eccezione di qualche sub. dove sono presenti in minima parte segni di umidità e lesioni strutturali e/o di assestamento).

I gradini della scala condominiale (pedate-alzate-battiscopa) sono in piastrelle sagomate di ceramica finto cotto, mentre le soglie degli infissi esterni sono in marmo locale lucido (Orosei); le scale nella parte esterna sono munite di parapetti in ferro con corrimano dello stesso materiale.

**PER LA DESCRIZIONE PUNTUALE DEI PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, IMPIANTI E INFISSI DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, UBICATE NEI VARI PIANI, SI RIMANDA AI VARI ALLEGATI DI DETTAGLIO.**

#### 4.02.6 - Utilizzazione.

**PER LA DESCRIZIONE DELL'UTILIZZO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, UBICATE NEI VARI PIANI, SI RIMANDA AI VARI ALLEGATI DI DETTAGLIO.**



#### 4.02.7- Stato di manutenzione.

**PER LA DESCRIZIONE PUNTUALE DELLO STATO DI MANUTENZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, UBICATE NEI VARI PIANI, SI RIMANDA AI VARI ALLEGATI DI DETTAGLIO.**

#### 4.02.8- Caratteristiche finali.

Fabbricati aventi stato di manutenzione come descritta nei vari allegati di dettaglio, con distribuzione planimetrica razionale degli interni e ottima fruibilità degli spazi condominiali esterni circostanti.

#### **4.03 – QUESITO n. 3 - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "**

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione del bene.

#### **4.04 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "**

Per quanto detto al paragrafo precedente i beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, risultano regolarmente accatastati per cui non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

#### **4.05 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "**

Il P.U.C. del Comune di Loiri-Porto San Paolo attualmente in vigore, nella Tavola n. Z.2e (Territorio Urbano di Porto Taverna e Vaccileddi), individua l'area in Sottozona C1.10 (Espansione Pianificata), con gli indici, i parametri urbanistici contenuti nell'apposito P. di L. (Fideli-Brandano), come indicato e stabilito nell'art. 7 delle NTA allegate al Piano in vigore.

Secondo il P.P.R. i terreni individuati e oggetto della presente, risultano all'esterno della fascia costiera, quale entità spaziale individuata dal PPR e dallo stesso riconosciuta come "bene paesaggistico d'insieme", nell'Ambito n. 18 – Golfo di Olbia - Tavola 444.II. La distanza in linea d'aria più vicina dal mare (Spiaggia di Porto Taverna), risulta pari a circa mt. 1.200,00.

L'area in oggetto, è così classificata:

- BENE PAESAGGISTICO E COMPONENTI DI PAESAGGIO: Insediamenti turistici;
- CATEGORIE: Insediamenti turistici;
- ELEMENTI COSTITUTIVI: Insediamenti prevalentemente costieri realizzati a partire dagli anni 60, generalmente seconde case e campeggi;
- RIFERIMENTI NORMATIVI PPR: Artt. 88-89-90
- VOCE LEGENDA PPR: Insediamenti turistici;
- SIMBOLO LEGENDA PPR: Zona colorata in "azzurro";

#### **4.06 – QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa – sanabilità "**

Dai documenti acquisiti e dalle ricerche e verifiche effettuate dal sottoscritto CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri-Porto San Paolo, è stato possibile verificare la legittimità delle costruzioni in quanto gli immobili sono stati realizzati in conformità delle concessioni edilizie già citata (V. precedente punto 4.02.3), pertanto dal punto di vista edilizio-amministrativo, la pratica di cui in oggetto risulta regolare.



#### **4.07 – QUESITO n. 7 - " Certificazioni dell'immobile"**

Dalle Linee Guida emanate dal G.I. nel mese di novembre 2019 si evince che: ....."  
*coerentemente con la ratio della Direttiva comunitaria n. 2002/1991, ed in conformità con il D.Lgs. n. 192/2005, Legge di attuazione della direttiva, che non prevede espressamente l'estensione dell'obbligo della certificazione energetica alle vendite coattive, nonché conformemente con lo studio del Consiglio del Notariato n. 263-2014/C, non si rinvencono indici sicuri della volontà del legislatore di applicare alle vendite coattive - aventi disciplina del tutto peculiare rispetto a quella delle vendite negoziali - l'obbligo della certificazione energetica e pertanto non è più dovere del delegato verificare la presenza nel fascicolo dell'attestato di prestazione energetica" .....*

Inoltre nell'incarico al sottoscritto CTU per la redazione della procedura in oggetto, non è espressamente richiesta la redazione degli attestati di prestazione energetica. Il complesso edilizio, è dotato di Certificato di Abitabilità (V. Punto 4.01.3), quindi la proprietà è sicuramente in possesso della documentazione tecnica amministrativa di cui al D.M. Ministro dello Sviluppo Economico del 22.01.2007 n. 37, relativa agli impianti tecnologici eseguiti (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento, distribuzione Gpl, condizionamento, etc).

#### **4.08 – QUESITO n. 8 - " Divisione in lotti"**

**PER LA DESCRIZIONE PUNTUALE DEI VARI LOTTI SI RIMANDA AL SUCCESSIVO PUNTO "5",  
MENTRE PER IL DETTAGLIO DEI LOTTI CHE COINCIDONO CON LE SINGOLE UNITÀ  
IMMOBILIARI, SI RIMANDA AI VARI ALLEGATI DI DETTAGLIO.**

#### **4.09 - QUESITO n. 9 - "Divisibilità in natura"**

Con la procedura esecutiva n. 37/2021, promossa da ----- – contro – -----, gli immobili in parola, risultano pignorati per intero, pertanto poiché il debitore è proprietario per intero degli immobili pignorati sopra descritti, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

#### **4.10 - QUESITO n. 10 - " Stato del bene"**

**PER LA DESCRIZIONE DELL'UTILIZZO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, UBICATE NEI VARI  
PIANI, SI RIMANDA AI VARI ALLEGATI DI DETTAGLIO.**

#### **4.11 – QUESITO n. 11 - "Regime vincolistico"**

Gli immobili oggetto della presente, non presentano formalità, vincoli o oneri da cancellare o che possano risultare opponibili dal futuro acquirente.

Non esiste sui beni pignorati alcun tipo di vincolo, né artistico, né storico o alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

I beni oggetto del presente pignoramento immobiliare consistono in n. 14 unità immobiliari (n. 7 posti auto e n. 7 appartamenti ai piani: terra e primo) di un edificio plurifamiliare, a due piani fuori terra, senza piano interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi e corpi scala, per complessivi 12 appartamenti con diverse tipologie (n. 6 al piano terra, n. 6 al piano primo), posti auto (n. 12), oltre ad aree condominiali.

Dalle affermazioni del rappresentante della ----- presente alle operazioni peritali, per le varie unità immobiliari del complesso residenziale, non è stato costituito alcun condominio. Non si rilevano sui beni oggetto della presente CTU alcuna esistenza di diritti demaniali, sia di superficie, che servitù pubbliche o usi civici, o fondi patrimoniali.



## **4.12 - QUESITO n. 12 - " Determinazione del valore"**

### **4.12.1 – Scelta del criterio di stima.**

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'unità immobiliare, dettagliata precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del complesso immobiliare in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi buoni, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Poichè si tratta di n. 14 unità immobiliari (n. 7 posti auto e n. 7 appartamenti ai piani: terra e primo) di un edificio plurifamiliare, a due piani fuori terra, senza piano interrato, composto da un unico corpo di fabbrica con distinti ingressi e corpi scala, per complessivi 12 appartamenti con diverse tipologie (n. 6 al piano terra, n. 6 al piano primo), posti auto (n. 12 posti auto), oltre ad aree condominiali, il loro grado di appetibilità da parte del mercato è buono; stante ciò e tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).



L'intero complesso costituisce un unico edificio soggetto a divisione, in una zona a sud-ovest dell'abitato, non priva di verde, sinonimo di tranquillità e riservatezza, con affaccio privilegiato su via Delle Querce, vicino all'Ufficio postale, non lontano dalla spiaggia di Porto Taverna, e non lontano della viabilità principale (S.S. n. 125).

#### 4.12.2 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente viciniori a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate (Allegato 10):

- *Zona di rilevazione: Comune di Loiri Porto San Paolo (SS);*
- *Tipo immobili: Abitazioni Civili – Compravendita;*
- *Destinazione: Residenziale;*
- *Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2021;*
- *Zona: Suburbana/ZONA COSTIERA PORTO S. PAOLO ALTA – COSTA DORATA – PORTO TAVERNA - ALDIA BIANCA;*
- *Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 2.100,00 – Max. €/mq 2.650,00 (S. Lorda);*
- *Zona di rilevazione: Comune di Loiri Porto San Paolo (SS);*

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

Il valore più probabile per il residenziale, per gli edifici di nuova costruzione, tutti privi di arredi, relativo al costo di vendita della superficie commerciale, viene determinato assumendo un valore intermedio da €/mq 2.100,00 a €/mq 2.650, per le unità residenziali e un valore di €/mq 500,00, per i posti auto, al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "*Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio*" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

*<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:*

*a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*



- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;  
c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

**4.4.2.1 – Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:**

- a) 100% delle superfici calpestabili;  
b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);  
c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

**4.4.2.2 – Per le superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:**

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;  
b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);  
c) 35% dei patii e porticati;  
d) 60% delle verande;  
e) 15% dei giardini di appartamento;  
f) 10% dei giardini di ville e villini.

**4.4.2.3** - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, che possono essere o meno allo stesso livello alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

**PER LA DESCRIZIONE PUNTUALE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI, UBICATE NEI DUE LIVELLI, SI RIMANDA AI VARI ALLEGATI DI DETTAGLIO E IN PARTICOLARE:**

- **Allegato "B")** - (Posti Auto) - P. T. - (Foglio 237, Part. 508, Sub. 13-15-16-17-18-19-20).
- **Allegato "C")** - (Appartamenti) – Piano Terra - (Foglio 237, Part. 508, Sub. 1-2-4).
- **Allegato "D")** - (Appartamenti) – Piano Primo - (Foglio 237, Part. 508, Sub. 8-9-10-12).

**5.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.**

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

IN QUESTA SEDE SI PRENDONO IN ESAME OLTRE AL LOTTO TOTALE "A" ANCHE I LOTTI UNICI (B-C-D) DEI SINGOLI PIANI.

PER IL DETTAGLIO DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARIE (Posti Auto-Appartamenti P.T. e P. 1°) SI RIMANDA AGLI ALLEGATI DEDICATI CON LE LETTERE CORRISPONDENTI (B – C – D).

- ✓ **LOTTO UNICO "A" (TOTALE)** (Foglio 237, Part. 508, Sub. 13-15-16-17-18-19-20-1-2-4-8-9-10-12) = ..... €. **904.995,00**  
(NOVECENOTRANTANOVEmilanovecentonovantacinque/00)
- ✓ **LOTTO UNICO "B" (Posti Auto) – Piano T.** - (F. 237, Part. 508, Sub. 13-15-16-17-18-19-20) = ..... €. **39.200,00**  
(TRENTANOVEmiladuecento/00Euro).



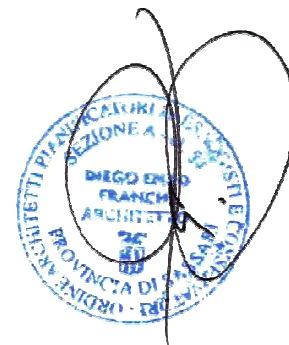
- ✓ **LOTTO UNICO "C" (Appartamenti) – Piano Terra - (F. 237, Part. 508, Sub. 1-2-4) = .....**  
..... **€. 423.635,00**  
✓(QUATTROCENTOVENTITREmilaseicentotrentacinque/00Euro)
- ✓ **LOTTO UNICO "D" (Appartamenti) – Piano Primo - (F. 237, Part. 508, Sub. 8-9-10-12) = .....**  
..... **€. 442.160,00**  
(QUATTROCENTOQUARANTADUEmilacentosessanta /00Euro).

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, non espressamente menzionati ed è riferito solamente al Locale Commerciale e relative competenze, **escludendo quindi eventuali attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.**

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

**Tempio Pausania lì, 29 maggio 2023**

Il C.T.U.  
(arch. Diego E. Franchi)





Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 1	Verbale di accesso;
Allegato 2	Doc. Fotografica (Viste Esterne Immobile - Foto da n. 01 a n. 5);
Allegato 3	Corografia (Scala 1:25000);
Allegato 4	Inquadramento Territoriale (Scala 1:10000);
Allegato 5	Estratto del P.U.C. (Scala 1:4000);
Allegato 6	Aerofotogrammetria (Scala 1:2000);
Allegato 7	Planimetria Catastale (Scala 1:1000);
Allegato 8/a	Foto Aerea: Vista d'Insieme (Fuori Scala);
Allegato 8/b	Foto Aerea: Vista Media (Fuori Scala);
Allegato 8/c	Foto Aerea: Vista Ravvicinata (Fuori Scala);
Allegato 9	Visura Ispezione Ipotecaria Agenzia del Territorio;
Allegato 10	Visura Quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio (Residenziale);

\*\*\*\*\*

