

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

contro

Ruolo GES. N° 72/2020

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

IL C.T.U.:

Arch. Anna Maria Muzzetto

07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

Dr.ssa Federica Lunari

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Data dell'incarico:

07.02.2023

Data del deposito Relazione Tecnica:

25.09.2023

Data del Rinvio:

19.12.2023

ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
CONTRO

Con ordinanza del 07.02.2023 la S.V.III.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in _____ via _____ critta all'Albo degli Architetti di Sassari al n _____, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe censuarie** ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

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

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

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



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

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, 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;

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, 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;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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

QUESITO N. 8 – “Spese”

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

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”



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

QUESITO N. 10 – “*Divisibilità in natura*”

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “*Stato del bene*”

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

QUESITO N. 12 – “*Assegnazione casa coniugale*”

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

QUESITO N. 13 – “*Regime vincolistico*”

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

QUESITO N. 14 – “*Determinazione del valore*”

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RUBIO G.E.S. N. 7201000



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

PREMESSA

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

Gli Immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

"di comproprietà del sig.ri *diritti di piena proprietà indivisi pari*
a 1/6, *indivisi*
pari a 4/6 e *proprietà indivisi pari a 1/6:*

1) *diritti di piena proprietà pari all'intero sulla seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Luogosanto, Via Giuseppe Garibaldi N. 23:*

- porzione di fabbricato ad uso negozio, al piano terra, della consistenza di metri quadrati 26 catastali, composta da negozio, wc e disimpegno, confinante con Via Garibaldi, con Via Gallura e con l'immobile di cui al Fg 20 n. 164 sub 7, salvo altro, censita al catasto come segue: Comune di Luogosanto, foglio 20 particella 163 sub 12 cat. C/1 cl. 1 mq 26 R.C. Euro 342,41 Via Giuseppe Garibaldi n. 23, P.T.;

-di comproprietà dei sig.ri *gela per i diritti di piena*
proprietà indivisa, pari a 1/2 ciascuno;

2) *diritti di piena proprietà pari all'intero sulla seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Arzachena, Località Porto Cervo:*

- porzione di fabbricato (facente parte del complesso denominato "case del Porto") ad uso ufficio, al piano terra, della consistenza di 3,5 vani catastali composta da ingresso, due locali ad uso ufficio, bagno, disimpegno, ripostiglio e terrazza, confinante con l'unità immobiliare di cui al sub 111 e con beni condominiali, salvo altro, censita al catasto dei fabbricati come segue: Comune di Arzachena, foglio 12 particella 245 sub 112 cat. A/10 cl. 1 vani 3,5 R.C. Euro 967,07 Località Porto Cervo snc Piano T;

3) *diritti di piena proprietà pari a 1/26 indivisi sulla seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Arzachena, Località Porto Cervo, via Aga Khan snc:*

locale ad uso autorimessa al piano secondo seminterrato, della consistenza di mq 351 catastali, con annessi vano scala e vano ascensore, confinante con proprietà suoi aventi causa a tre lati, salvo altro, censito al Catasto dei Fabbricati come segue: Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 243 cat. C/6 cl. 1 Mq 351 R.C. Euro 1595,23 Via Aga Khan snc Piano S2;



4) diritti di piena proprietà pari a 1/84 indivisi sulla seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Arzachena, Località Porto Cervo, via Aga Khan snc: tratto di area urbana condominiale adibito a strada con rotatoria a cielo aperto della superficie catastale di mq 279 al piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 34 Mq 279 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T;

tratto di area urbana condominiale della superficie catastale di mq 92 al piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 35 Mq 92 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T;

tratto di area urbana condominiale della superficie catastale di mq 18 al piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 36 Mq 18 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T."

QUESITO N. 1 – "Identificazione del bene"

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

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

Il pignoramento è stato trascritto in data **08.07.2020, n. 3382**, presso l'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, a favore di

_____ ivante sugli immobili sopra descritti.

PROVENIENZA

Trascrizioni:

Per quanto riguarda la porzione di fabbricato ad uso negozio in Comune di Luogosanto, Via Giuseppe Garibaldi n. 23 censito al N.C.E.U. al Fg 20 mapp. 163 sub 12:

1) n. 3354 del 24.05.2010 Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tempio Pausania il _____ l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di _____

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 28.03.2013 al n. 1856 di formalità).



2) **n. 1826 del 11.04.1984** Atto notarile pubblico di **Compravendita**, a rogito notaio
984 rep. 47613, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, con cui è pervenuto ai signor

**Per quanto riguarda la Pozione di fabbricato ad uso ufficio in Comune di Arzachena,
Località Porto Cervo, censita al N.C.E.U. al foglio 12 particella 245 sub 112:**

n. 4134 del 22.05.2002 Atto notarile pubblico di **Compravendita**, a rogito notaio Dr.
o, Notaio in Tempio Pausania del 21.05.2002 rep. 46174, trascritto presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di
per 1/1 di piena proprietà in regime patrimoniale di
comunione legale de residuo con il coniuge

- Appartamento contraddistinto dal n. 33 – blocco F al piano 1° (secondo fuori terra), e una
cantina al piano seminterrato, confinante con proprietà condominiale per tre lati e con
piazza della banchina Fg 12 mapp. 245 sub 87, cat. A2, vani 7;
pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott.
10.10.1987 rep. 47672, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Tempio Pausania il 09.12.1987 al n.4174 di formalità.

**Per quanto riguarda locale ad uso autorimessa censito al N.C.E.U. al foglio 12
particella 1350 sub 243:**

n. 7381 del 02.10.2009 Atto notarile pubblico di **Cessione di diritti reali a titolo
oneroso**, a rogito

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio
Pausania, a favore di

di comunione legale de residuo con il coniuge
sede in

- Atto notarile pubblico di **Compravendita** a rogito Dott.
Milano del 04.05.2001 rep. 116884, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 17.05.2001 al n. 2752 di formalità; a favore

per 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di **Compravendita** a rogito Dott.
17.10.1995 rep. 152408, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Tempio Pausania il 26.10.1995 al n. 4939 di formalità; a favore di

**Per quanto i tratti di area urbana condominiale censiti al N.C.E.U. in Comune di
Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 34-35-36**

n. 7381 del 02.10.2009 Atto notarile pubblico di **Cessione di diritti reali a titolo
oneroso**, a rogito Dr.

trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio
Pausania, a favore di

SECUZIONE IMMOBILIARE

NUMERO 1115 DEL 7/2009



di comunione legale de residuo con il coniuge
sede in per 1/42 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

Milano del 04.05.2001 rep. 116884, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 17.05.2001 al n. 2752 di formalità; a favore:

Milano per 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott.

17.10.1995 rep. 152408, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Tempio Pausania il 26.10.1995 al n. 4939 di formalità; a favore: di

Come da Relazione notarile: "

*L'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il
23.07.2012 al n. 4632 di formalità, con conseguente scioglimento della comunione de
residuo, suindicata.*

Trascrizioni Pregiudizievoli:

n. 3382 del 08.07.2020 Pignoramento di immobili a favore:

Iscrizioni

n. 328 del 28.03.2013 Ipoteca volontaria, a favore

Tortoreto, in data 27.03.2013 rep. 1212/969.

LOTTO N. 1

QUESITO N. 2 – "Descrizione del bene"

- **Porzione di fabbricato ad uso negozio** in Comune di Luogosanto, Via Giuseppe
Garibaldi N. 23, al piano terra, della consistenza di metri quadrati 26 catastali, composta da
negozio, wc e disimpegno, confinante con Via Garibaldi, con Via Gallura e con l'immobile
di cui al Fg 20 n. 164 sub 7, salvo altro, censita al catasto come segue: **Comune di**



Luogosanto, foglio 20 particella 163 sub 12 cat. C/1 cl. 1 mq 26 R.C. Euro 342,41 Via Giuseppe Garibaldi n. 23, P.T.;

1. - Ubicazione:

L'immobile in oggetto si trova in Comune di Luogosanto, in via Garibaldi n. 23.

1.a - COME RAGGIUNGERE L'IMMOBILE DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:

Dall'aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

Procedere in direzione Nord Est

- Via degli Astronauti;
- Alla rotonda la 2° uscita verso SS 125 Orientale sarda;
- Alla rotonda Felix la 2° uscita verso SS 125 Orientale Sarda/Strada Maggiore Pietro Bonacossa;
- Continuare su Strada Maggiore Pietro Bonacossa;
- Svoltare leggermente a sinistra e prendere la SS 125 Orientale Sarda;
- Alla rotonda Pedra Niedda prendere la 1° uscita e rimanere sulla SS 125 Orientale Sarda;
- Alla rotonda Pilièzzu prendere la 2° uscita e rimanere su SS 125 Orientale Sarda;
- Svoltare a sinistra e prendere via Stazzi Spridda;
- Continuare su via Cudacciolu;
- Svoltare a sinistra e prendere SP14;
- Proseguire diritto su via Giuseppe Garibaldi.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: 41,9 Km ca.

Porto di Olbia: 39,7 Km ca.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi quali punti vendita, farmacia, albergo e punti di ristoro, negozi, Basilica, ecc. si trovano a pochi metri dall'immobile.

2. - Descrizione della zona:

L'immobile è sito nel Centro Storico di Luogosanto, ameno centro della Gallura. Le facciate degli edifici sono prevalentemente a faccia a vista in pietra granitica.

Di notevole interesse storico-artistico la Basilica di Nostra Signora di Locusantu, e, nei pressi del borgo, l'Eremo di San Trano posto su un pianoro che domina il territorio e il Palazzo di Baldu di epoca medievale.

3. - Caratteristiche sommarie dell'edificio sede dell'immobile:

Il negozio è parte di un palazzetto a due piani, inserito nel tessuto stradale del Centro storico della città.

L'esterno dell'edificio è rivestito con pietra a faccia a vista; le coperture sono a falde.



TIPOLOGIA: "porzione di edificio a cortina della edilizia di base gallurese"

5. - Caratteristiche generali e costruttive dell'intero edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** continue; **struttura portante** in muratura. **Orizzontamenti** in laterocemento. **Tramezzi** in mattoni forati; **copertura:** tetto a falde; **Finitura esterna:** pietra a faccia vista.

6. - Descrizione:

L'immobile ha accesso da via Garibaldi.

L'unità immobiliare è al piano terra.

Lo **schema distributivo** prevede due vani, di cui uno con marcato sviluppo longitudinalmente separato altro vano sul retro, si intravedono residui di vecchia pavimentazione, non sono presenti i servizi igienici;

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al grezzo notevolmente ammalorato.

Non vi sono porte interne.

Infisso esterno scorrevole con montanti in alluminio di vecchio tipo.

Le **pareti esterne** sono rivestite in pietra a faccia a vista.

Lo stato di conservazione è **pessimo**;

Il solaio, in laterocemento, presenta fenomeni di ampio degrado con totale sfondellamento intradossale. (cfr. doc. fotografica).

7. - GLI IMPIANTI

Residuo di vecchio impianto elettrico in disuso.

L'immobile **confina** con Via Garibaldi, con Via Gallura e con l'immobile di cui al Fg 20 mapp. 164 sub 7, salvo altri.

CONSISTENZA

Consistenza catastale : 26 mq;

La superficie lorda: mq 35.00

la **superficie commerciale** dell'immobile risulta di **35 metriquadrati** circa.

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 26 metriquadrati circa.

QUESITO N. 3 – "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 – "Accatastamento"

La **Porzione di fabbricato ad uso negozio** in Comune di Luogosanto, Via Giuseppe Garibaldi N. 23 al piano terra, censita al catasto come segue:

Comune di Luogosanto, foglio 20 particella 163 sub 12 cat. C/1 cl. 1 mq 26 R.C. Euro 342,41 Via Giuseppe Garibaldi n. 23, P.T., intestata ai sig.ri



di piena proprietà indivisi pari a
diritti di piena proprietà indivisi p
indivisi pari a 1/6;

La planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato di fatto, ad eccezione della presenza del bagno riportato in planimetria, che non è stato realizzato.

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

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

L'immobile distinto in catasto fabbricati al Comune di Luogosanto al Fg 20 mapp. 163 sub 12 è sito all'interno della zona “A” CENTRO STORICO del Comune di Luogosanto; L'U.T. del Comune di Luogosanto non rilascia c.d.u. per edifici inseriti in lotti inferiori a mq 2000.

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

Anno di costruzione: 1950 (ante 1967);

(fonte: Aggiornamento Atti Catastali – Agenzia del Territorio - Variazione di destinazione d'uso);

Anno di ristrutturazione: 2012;

Ultimazione dei lavori: 15.02.2012

(fonte: Aggiornamento Atti Catastali – Agenzia del Territorio - Variazione di destinazione d'uso).

Non risultano depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Luogosanto, pratiche edilizie relative alla costruzione dell'edificio di cui è parte il negozio in oggetto.

Risulta essere stata presentata D.I.A. DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 1756 prot. 567 del 27.01.2010 Ristrutturazione e modifiche interne in un locale commerciale, sito in via Garibaldi n. 23 nel Centro Urbano di Luogosanto, a nome di registrata nell'Archivio delle Pratiche edilizie del Comune di Luogosanto, di cui non è disponibile il cartaceo.

Tale pratica non prevede approvazione scritta, ma la sola presa d'atto da parte del Comune.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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

QUESITO N. 8 – “Spese”

Non vi sono spese condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione.



QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in un unico lotto:

LOTTO N. 1

-**Porzione di fabbricato ad uso negozio** in Comune di Luogosanto, Via Giuseppe Garibaldi N. 23 al piano terra, composta da due vani, censita al N.C.E.U. al foglio 20 particella 163 sub 12, confinante con Via Garibaldi, con Via Gallura e con l'immobile di cui al Fg 20 mapp. 164 sub 7, salvo altri.

Valore stimato: € 10.000,00

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

L'immobile in oggetto è pignorato per la quota parte di 1/1.

QUESITO N.11 – “Stato del bene”

Attualmente la Porzione di fabbricato ad uso negozio in Comune di Luogosanto, Via Giuseppe Garibaldi N. 23, censita al catasto al foglio 20 particella 163 sub 12, è libera.

Titolo di proprietà:

1) **n. 3354 del 24.05.2010 Dichiarazione di Successione**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Tempio Pausania il 19.04.2010 al n. 151/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a favore di

Pausania

(Il Notaio rileva A.

rogito I

27.03.2013 rep. 1212/969, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 28.03.2013 al n. 1856 di formalità).

2) **n. 1826 del 11.04.1984 Atto notarile pubblico di Compravendita**, a rogito notaio 16.03.1984 rep. 47613, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, con cui è pervenuto a

(si allega Atto di compravendita n. 1826 del 11.04.1984).

L'immobile è in piena proprietà.

QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

ESCLIZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 732020



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

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Il valore più probabile della **Pozione di fabbricato ad uso negozio** in Comune di Luogosanto, Via Giuseppe Garibaldi N. 23, censita al catasto al foglio 20 particella 163 sub 12, è stimato a corpo in Euro 20.000,00;

Considerati i seguenti parametri:

-età dell'edificio;

-qualità;

-stato di manutenzione;

-taglio dell'immobile: fronte stretto e assetto longitudinale con sviluppo in profondità;

applicando a tale valutazione il coefficiente di differenziazione pari a 0,50 si ottiene:

€ 20.000,00 x 0,50 = € 10.000,00

Pertanto il valore stimato è pari a **€ 10.000,00**

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

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

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

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

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

la localizzazione;

pregio ambientale e panoramicità;

previsioni di piano;

grado di finitura e pregio dei materiali;

stato di manutenzione.

LOTTO N. 2

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

- Pozione di fabbricato (facente parte del complesso denominato “case del Porto”) ad uso ufficio, al piano terra, censita al catasto dei fabbricati come segue: **Comune di Arzachena, foglio 12 particella 245 sub 112** cat. A/10 cl. 1 vani 3,5 R.C. Euro 967,07 Località Porto Cervo snc Piano T;

- diritti di piena proprietà pari a 1/26 indivisi sulla seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Arzachena, Località Porto Cervo, via Aga Khan snc:

locale ad uso **autorimessa** al piano secondo seminterrato, della consistenza di mq 351 catastali, con annessi vano scala e vano ascensore, al Catasto dei Fabbricati come segue:



Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 243 cat. C/6 cl. 1 Mq 351 R.C. Euro 1595,23 Via Aga Khan snc Piano S2;

- diritti di piena proprietà pari a 1/84 indivisi sulla seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Arzachena, Località Porto Cervo, via Aga Khan snc: **tratto di area urbana condominiale** adibito a strada con rotatoria a cielo aperto della superficie catastale di mq 279 al piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 34 Mq 279 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T;

tratto di area urbana condominiale della superficie catastale di mq 92 al piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 35 Mq 92 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T;

tratto di area urbana condominiale della superficie catastale di mq 18 al piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 36 Mq 18 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T."

I. - Ubicazione:

L'immobile in oggetto si trova in Comune di Arzachena, località Poto Cervo, è parte del Condominio "Le Case del Porto".

1.a - COME RAGGIUNGERE L'IMMOBILE DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:

Dall'aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

Procedere in direzione Nord Est

- Via degli Astronauti;
- Alla rotonda la 2° uscita verso SS 125 Orientale sarda;
- Alla rotonda Felix la 2° uscita verso SS 125 Orientale Sarda/Strada Maggiore Pietro Bonacossa;
- Continuare su Strada Maggiore Pietro Bonacossa;
- Svoltare leggermente a sinistra e prendere la SS 125 Orientale Sarda;
- Alla rotonda Pedra Niedda prendere la 1° uscita e rimanere sulla SS 125 Orientale Sarda;
- Alla rotonda Piliezzu prendere la 1° uscita e prendere la SP73;
- Svoltare a destra e prendere la SP 94;
- Alla rotonda prendere la 1° uscita e prendere la S.P. 59;
- Svoltare leggermente a destra e prendere via Porto Cervo;
- Alla rotonda prendere la 1° uscita e prendere via Porto Vecchio.

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: 31,7 Km ca.

Porto di Olbia: Km 29,3 ca.

DISTANZA DAL MARE

L'immobile si trova a pochi metri dalla banchina del Porto Vecchio.



Alla distanza di pochi chilometri si susseguono splendide spiagge, tra le più suggestive della Costa Smeralda: Capriccioli, Liscia Ruja, Piccolo Pevero e Grande Pevero, la spiaggia del Principe ecc..

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi quali punti vendita, ristoranti, bar, boutique, negozi, ecc. si trovano a pochi metri dall'immobile.

2. - Descrizione della zona:

L'immobile è prospiciente il Porto Vecchio e la *Promenade du Port*, che offre al visitatore la magnifica passeggiata lungo il Porto Vecchio.

Sito presso lo spazio destinato allo Waterfront Costa Smeralda (aperto da giugno a settembre), prestigiosa via dello shopping nel cuore di Porto Cervo, che offre spazi di intrattenimento, esposizione di marchi esclusivi, spazi espositivi e aree all'aperto, fucina di eventi ed iniziative di alto livello, definito "il salotto sul mare", posto in una cornice esclusiva in cui ormeggiano gli yacht più lussuosi del Mediterraneo.

Il Complesso edificato in cui è sito l'immobile in oggetto, è inserito in una natura spettacolare, i panorami sono scenografici, l'area, essendo esposta ai venti provenienti dal mare, presenta una vegetazione costituita da arbusti tipici della macchia mediterranea, ginepri profumati e macchia mediterranea fiorita, gli spazi esterni sono curati e seguono un progetto di distribuzione dei percorsi pedonali pavimentati che si alternano a spazi verdi progettati e si traducono in una vegetazione di nuovo impianto, curata nei giardini che si alterna sapientemente alla vegetazione spontanea autoctona.

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

L'illuminazione condominiale è presente.

3. - Caratteristiche sommarie del Complesso Immobiliare:

L'edificio in cui è inserito l'ufficio in oggetto, è parte del **Condominio denominato "Case del Porto"**; il lotto si sviluppa su un declivio naturale. Il tessuto edilizio è costituito da edifici aggregati serviti da percorsi pedonali pavimentati e da aree di sosta, piazze, muretti in pietra di campo a faccia vista delimitano gli spazi verdi, massi scultorei in pietra naturale sono distribuiti sul lotto.

Le unità immobiliari presenti nel complesso edilizio in cui si trova l'immobile in oggetto, sono prevalentemente ad uso residenziale. Il parcheggio è al piano seminterrato.

4. - L'Autorimessa - tratti di terreno e area urbana

- Il posto auto annesso all'ufficio si trova nell'autorimessa al piano secondo seminterrato; la possibilità di parcheggiare al coperto soddisfa la necessità di parcheggio in una zona ad alta difficoltà di parcheggio su suolo pubblico.

- L'**Autorimessa**, ha una superficie di 351 mq, entrata e uscita pedonale e carrabile ai posti auto seminterrati, collegamento con vano scala ai piani superiori.

E' previsto un posto auto per ogni appartamento.

L'autorimessa confina con residua proprietà della Società cedente per tre lati, salvo altri.



- **I tratti di terreno e area urbana** (sub 34, sub 35 e sub 36), sono pertinenze delle abitazioni; sono costituiti da spazi esterni, disposti su varie quote del terreno, comprendono spazi a verde progettati con alternanza di percorsi pedonali pavimentati, gradinate in mattoni pieni in cotto, spazi inerbiti e spazi delimitati da aiuole fiorite, con posa a dimora di essenze mediterranee. La piazza rotonda ad uso esclusivo condominiale è pavimentata in pietra disposta ad *opus incertum*, il cui accesso è garantito da passaggi pedonali chiusi da cancelli, l'illuminazione esterna è costituita da faretti ad incasso per l'illuminamento dei percorsi.

I tratti di terreno confinano con residua proprietà della Società cedente per tre lati e proprietà condominiale "Case del Porto", salvo altri,

TIPOLOGIA: case aggregate su spazi pubblici e corti private.

5. - Caratteristiche generali e costruttive dell'intero edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** continue in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** in muratura. **Orizzontamenti** in laterocemento.

Tramezzi in mattoni forati; **copertura** : tetto a falde; infissi esterni: persiane in legno;

Finitura esterna: intonaco tinteggiato.

- Descrizione dell'immobile:

L'immobile ha accesso da **via Porto Vecchio N. 33**, (Blocco F).

Lo stato di conservazione è **buono**;

L'unità immobiliare è sita al piano primo (piano Terra in Catasto), vi si accede attraverso percorso pedonale pavimentato in cotto che conduce alla scala di accesso i cui gradini sono realizzati con mattoni pieni in cotto, parapetto in muratura; la porta di ingresso è in legno e vetro.

Lo **schema distributivo** prevede due ambienti adibiti ad ufficio, due bagni dotati di sanitari, lavabo ad incasso, con pavimentazione a listoni in ceramica, il rivestimento delle pareti è in ceramica con greca in mosaico; vano adibito a cucina, ripostiglio.

E' presente **una veranda coperta** da struttura lignea, con **vista mare**, la pavimentazione della terrazza è in ceramica listoni; il parapetto della terrazza è in muratura con rivestimento in intonaco tinteggiato e copertina in pietra, sormontato in parte da ringhiera in legno, sedili in muratura. La veduta panoramica dalla terrazza è di notevole suggestione; massi granitici dalle forme scultoree naturali fiancheggiano la terrazza.

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

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

(cfr. doc. fotografica).

8. - GLI IMPIANTI

Pompe di calore;

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con placche di colore bianco;

Impianto telefonico, TV;

L'impianto igienico sanitario è efficiente.

L'immobile **confina** con l'unità immobiliare di cui al sub 111 e con beni condominiali.

ESECUTIVE

Modello G.85. N. 720000



CONSISTENZA

- Consistenza catastale : 3,5 vani;
- superficie lorda: 65 mq
- veranda coperta: 14,46

Considerato che le verande coperte producono una superficie commerciale equivalente di $14,46 \times 0,50 = 7,23$ metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** della porzione immobiliare ad uso ufficio risulta di:

$$65,00 + 7,23 = 72,23$$

72 metriquadrati in cifra tonda.

TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE**Stato di consistenza**

<i>UFFICIO</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coefficienti delle pertinenze</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Piano primo	65.00	1	65.00
Veranda coperta	14.46	0,5	7.23
Superficie commerciale			72.23

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 61,76 metriquadrati circa.

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

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

La **Porzione di fabbricato ad uso ufficio, il posto auto sito nell'autorimessa e i tratti di area urbana annessi** in Comune di Arzachena, sono censiti al catasto come segue:

- porzione di fabbricato ad uso **ufficio**, censita al catasto dei fabbricati come segue:
Comune di Arzachena, foglio 12 particella 245 sub 112 cat. A/10 cl. 1 vani 3,5 Sup. cat. 65 mq escluse aree scoperte, R.C. Euro 967,07 Località Porto Cervo snc Piano T;

- diritti di piena proprietà pari a **1/26 indivisi** sulla seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Arzachena, Località Porto Cervo, via Aga Khan snc:

locale ad uso autorimessa con annessi vano scala e vano ascensore, al Catasto dei Fabbricati come segue:

ESECUZIONE IMMOBILIARE S.p.A.

RUOLO G. ES. N. 72/2020



Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 243 cat. C/6 cl. 1 Mq 351 R.C. Euro 1595,23 Via Aga Khan snc Piano S2;

- diritti di piena proprietà pari a **1/84 indivisi** sulla seguente consistenza immobiliare sita nel Comune di Arzachena, Località Porto Cervo, via Aga Khan snc: **tratto di area urbana condominiale** adibito a strada con rotatoria a cielo aperto della superficie catastale di mq 279 al piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 34 Mq 279 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T;

- **tratto di area urbana condominiale** censito al Catasto dei Fabbricati come segue:
Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 35 Mq 92 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T;

- **tratto di area urbana condominiale** censito al Catasto dei Fabbricati come segue:
Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 36 Mq 18 senza redditi Via Aga Khan snc Piano T.

La planimetria catastale dell'ufficio è **conforme allo stato di fatto, ad eccezione** della rappresentazione della **portafinestra** che collega il primo il vano sito all'ingresso con la terrazza, non riportata nella planimetria catastale.

Le planimetrie catastali delle aree esterne al Fg 12, mapp. 135, sub 34, sub 35 e sub 36 richieste all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati non sono state rilasciate perché non trovate.

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

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

L'immobile distinto in catasto fabbricati al Comune di Arzachena al Fg 12 mapp. 245 (sub 112) ricade interamente in **zona F3 - Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate**, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.

Gli immobili distinti in catasto fabbricati al Comune di Arzachena al Fg 12 mapp. 1350 (sub 243, 34, 35, 36) ricadono interamente in **zona F3 - Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate**, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.

Fanno parte del Piano di Lottizzazione “Porto Cervo Villaggio” convenzionato in data 15.12.1977 con Atto repertorio n. 7291 del Dr.

(Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica).



QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE COMPLESSO RESIDENZIALE “CASE DEL PORTO”**

Il complesso residenziale sede degli immobili oggetto di perizia, è stato realizzato in seguito alle seguenti autorizzazioni amministrative:

- **Licenza Edilizia** N. 57/71 del 11.07.1971;
- **Concessione Edilizia** in Variante N. 111/80, Pratica N. 397/78 del 12.06.1980
Ampliamento di un complesso residenziale denominato “Case del Porto” in località Porto Cervo Villaggio – Lottizzazione convenzionata – Arzachena. Rif. P.E. n. 57/71 – A SANATORIA, intestata alla
F (seconda fase) per un numero di 34 appartamenti più un alloggio portiere;
- **Abitabilità** in data 19.03.1982 (Vani 79 più Accessori);nizio lavori: 15.10.1971;
Fine Lavori: 31.10.1972.

PRATICHE EDILIZIE UFFICIO TECNICO COMUNE DI ARZACHENA**Cambio di destinazione d’uso e divisione dell’immobile originario**

Relativamente al cambio di destinazione d’uso e alla suddivisione dell’immobile originario in due immobili ad **uso ufficio**, risultano le seguenti Pratiche depositate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena:

- **Pratica Edilizia N. 616/01** – Richiesta ad ottenere la Concessione per il **cambio di destinazione d’uso** di un fabbricato residenziale ad uffici in Loc. Porto Cervo;
- **In data 20.05.2002**, Prot. 17169 - (Parere N. 10 – Verbale N. 20 del 03.05.2002)
L’U.T. del Comune di Arzachena comunicava al Sig. _____ che la Commissione Edilizia, nella seduta del 03.05.2002, aveva espresso:

PARERE FAVOREVOLE;

- **In data 30.08.2002**, Prot. 32075 - **Comunicazione Parere Sanitario P.E. 616/01**
L’U.T. del Comune di Arzachena comunicava al Sig. _____ che il Medico di Igiene Pubblica in data 22.08.2002 aveva espresso:

PARERE NON FAVOREVOLE

- **Pratica Edilizia N. EDP0288/2010 – CAMBIO DESTINAZIONE D’USO DA ABITAZIONE AD UFFICI E SUDDIVISIONE** in Loc. Porto Cervo “Case del Porto”
Domanda in data 23.06.2010 Prot. N. 23469;

-Dalla **Relazione per il parere di competenza** in data **30.03.2011**, ex art. 4 L. 493/93 come modificato dalla L. 662/96, risulta che le opere **NON SONO** compatibili con le prescrizioni del R.E. e la normativa edilizio-urbanistica vigente in quanto:

1. L’altezza interna utile risulta inferiore a quella ammessa per la destinazione di uffici privati (mt 2,70).

Tale pratica non risulta essere definita.

- **In data 17.05.2011 Prot. 0017363**, il Sig. _____ chiedeva la **sospensione Esame Pratica** di cui alla domanda protocollata in data 23.06.2010 Prot. n. 0023469A - cambio di destinazione d’uso di un fabbricato sito Porto Cervo Case del Porto n. 33.



PRATICHE EDILIZIE UFFICIO SUAP COMUNE ARZACHENA

- DUAAP del 13.04.2011 Pratica 11-190 Prot. N. 0012824A **Variazione di destinazione d'uso** di un immobile sito in Località Porto Cervo – Case del Porto (C.E. n. 57 del 30.06.1971 – Pratica SUAP 09/703 Ist. Prot. 39765 del 15.02.2009);
- DUAAP del 09.12.2011 – Realizzazione di opere interne - **Divisione** di un immobile in due unità immobiliari ad uso **ufficio privato** in località Porto Cervo – Case del Porto;

Si rileva che nelle planimetrie di progetto allegate alle Pratiche DUAAP non è stata riportata la **portafinestra** che collega il primo vano sito all'ingresso con la terrazza, (assente anche nella planimetria catastale), per cui, per la regolarizzazione della difformità è necessario inoltrare sanatoria autocertificativa che riporti la portafinestra in pianta così come allo stato attuale. Il costo della sanzione amministrativa è di € 500,00 L.R. 23/1985 art.14.

PERTINENZE:

Autorizzazioni Amministrative

- **Concessione Edilizia N. 303/2001** (P.E. N. 176/1998/N. 187/2001) del 2.11.2001 rilasciata ad eseguire i lavori di **Variante** nella costruzione di un Complesso Residenziale – Commerciale e **Piano Parcheggi** nell'ambito della Lottizzazione Porto Cervo Villaggio Lotto 3/C in Loc. omonima (Rif. P.E. N. 67/90 C.E. N. 732/96) intestata alla _____.
- **Concessione Edilizia N. 85/04** del 19.02.2004;
- **Concessione Edilizia in Variante N. 346** del 7.10.2006;
- **Abitabilità** in data 22.02.2008;

QUESITO N. 7 – “Gravami”

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

QUESITO N. 8 – “Spese”

Per quanto riguarda **gli oneri condominiali**, si riportano i seguenti oneri di **natura condominiale** arretrati come da documentazione acquisita presso l'Amministrazione del Condominio “Case del Porto”:

- **Arretrati condominiali Rata N. 2 Es. Ord. 22/23 - Scadenza 31.12.22 € 706,00;**
- **L'importo delle quote condominiali annue ordinarie risulta € 1.400,00 circa;**
- **L'importo delle spese straordinarie deliberate nell'assemblea straordinaria di dicembre 2022 risulta da definire**, per il momento è stato stabilito un acconto di € 5.000,00 oltre Iva e accessori.
(si allega documentazione Condominio “Case del Porto”).



Resteranno a carico dell'acquirente gli oneri maturati nell'anno in corso e nell'anno precedente.

(Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente – Disposizioni di Attuazione del Codice Civile - Art. 63 - Riscossione contributi condominiali).

Per quanto riguarda gli **oneri consortili non pagati**, si riporta l'estratto conto degli insoluti consortili dal 2002 al 2023 acquisiti dall'Amministrazione Consorzio S.p.A. – Servizi consortili:

QUOTE	8.828,20
IDRICO	681,35
SURROGATE	16.003,68
INTERESSI	15.205,98
TOT.	40.719,21

Resterà a carico dell'acquirente l'intero importo (e non solo l'ultimo biennio) delle quote consortili non corrisposte, come disposto dallo Statuto Consortile.

(si allega documentazione Amministrazione Consorzio C

Quanto alla sussistenza di **eventuali procedimenti giudiziari**, l'Amministrazione del Consorzio riferisce che:

"per gli oneri consortili dal 2002 al 2012 comprensivo di budget 2013 è stato ottenuto il decreto ingiuntivo n. _____ reso dall'indicato Tribunale - I _____ in data 10/10/2014.

Il suddetto d.l. n. 685/2014 è stato opposto con conseguente apertura del procedimento di merito innanzi al Tribunale di Tempio Pausania R.G. _____ Il giudizio si è concluso con la Sentenza _____ I, pubblicata in data 17/05/2021 che ha confermato il decreto ingiuntivo opposto e ha condannato il Sig _____ al pagamento delle spese di lite liquidate in € 4.835,00, oltre spese generali, IVA e CPA.

La Sentenza del Tribunale di Tempio Pausania n _____ è stata impugnata innanzi alla Corte d'Appello di Sassari, ruolo generale n. 290/2021.

Il giudizio è attualmente in fase decisionale con termine per memorie e repliche".

QUESITO N. 9 – "Divisione in lotti"

Considerate le caratteristiche dell'immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in un unico lotto:

LOTTO N. 2

- **Porzione di fabbricato ad uso ufficio** in Comune di Arzachena, Loc. Porto Cervo, via Porto Vecchio N. 33, al piano primo, composta da due vani adibiti ad ufficio, servizi e veranda coperta, confinante con l'unità immobiliare di cui al sub 111 e con beni condominiali, con annessi **posto auto in autorimessa** al piano 2S e quota parte di **tratti di aree condominiale**, il tutto censito al catasto come segue:

ESECUTIVE IMMENSITÀ

Ruolo G.15, N. 72020



- porzione di fabbricato ad uso ufficio, censita al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Arzachena, foglio 12 particella 245 sub 112;
 - diritti di piena proprietà pari a 1/26 indivisi di locale ad uso autorimessa con annessi vano scala e vano ascensore, censita al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 243;
 - diritti di piena proprietà pari a 1/84 indivisi di tratto di area urbana condominiale adibito a strada con rotatoria a cielo aperto e tratti di area urbana condominiale nel Comune di Arzachena, censiti al Catasto dei Fabbricati foglio 12 particella 1350 sub 34, sub 35, sub 36;
- Si precisa che i posti auto non sono assegnati e ogni condomino ha diritto ad un solo posto (pro-quota)

Valore stimato: **€ 295.574,79**

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero.

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Attualmente la Porzione di fabbricato ad uso ufficio sita in Comune di Arzachena, loc. Porto Cervo, via Porto Vecchio n. 33, censita al Catasto dei Fabbricati Comune di Arzachena, foglio 12 particella 245 sub 112, è occupata.

Titolo dell'occupazione:

Contratto di locazione in data 01.04.2015, registrato a Tempio Pausania N. 850 serie 3T 29.07.2015, data anteriore alla trascrizione del pignoramento, con cui il

l'immobile di sua proprietà sito in via Case del Porto N. 33/A, Porto Cervo, Comune di Arzachena, in catasto al Fg 12 part. 245 sub 112.

Durata del contratto: anni sei (6) a decorrere dalla data del 01.04.2015 sino al 31/03/2021 e si intende rinnovata tacitamente per lo stesso periodo qualora non intervenga disdetta;

non risulta comunicazione di rinnovo del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Il canone di locazione è stato convenuto in complessive **€ 12.000,00** oltre all'IVA di legge in vigore.

Parere in ordine alla congruità del canone di locazione:

Dalle ricerche svolte, il canone di locazione pattuito è inferiore ai prezzi di mercato dei canoni relativi ad immobili della stessa categoria.

(Si allega contratto di locazione)



QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”

L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”

Non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità relativi agli immobili in oggetto.

QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”

Il valore più probabile della Pozione di fabbricato ad uso **ufficio** in Comune di Arzachena, Loc. Porto Cervo, via Porto Vecchio N. 33, con annessi **posto auto** al piano 2S e quota parte di **tratti di area condominiale**, il tutto censito al catasto come segue:

- pozione di fabbricato ad uso ufficio, censita al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Arzachena, foglio 12 particella 245 sub 112;
- diritti di piena proprietà pari a **1/26 indivisi di locale ad uso autorimessa** con annessi vano scala e vano ascensore, censita al Catasto dei Fabbricati nel Comune di Arzachena foglio 12 particella 1350 sub 243;
- diritti di piena proprietà pari a **1/84 indivisi di tratto di area urbana condominiale** adibito a strada con rotatoria a cielo aperto e **tratti di area urbana condominiale** nel Comune di Arzachena, censiti al Catasto dei Fabbricati foglio 12 particella 1350 sub 34, sub 35, sub 36;

è stimato a corpo in Euro 500.000,00.

applicando a tale valutazione:

- il coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione, pari a 0.90 (*immobile ristrutturato usato*);

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

si ottiene

$$€ 500.000,00 \times 0,90 \times 0,75 = € 337.500,00$$

Resteranno a carico dell'acquirente:

- gli arretrati condominiali pari a € 706,00;
- gli oneri consortili non pagati pari a € 40.719,21;
- il costo della sanatoria per difformità prospetto stimato in € 500,00.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 295.574,79**

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

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- posizione dell'immobile, vista mare;
- stato di conservazione e manutenzione;
- età;
- qualità;

ESTIMAZIONE IMMOBILIARE

Ruolo G.ES. N. 7202020



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

“OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.

- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano – Valori certificati;

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

la localizzazione;

distanza dal mare;

pregio ambientale e panoramicità;

previsioni di piano;

grado di finitura e pregio dei materiali;

stato di manutenzione;

dotazione di impianti.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al

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

Tempio Pausania, 25.09.2023

Arch. Anna Maria Muzzetto

Si allegano:

LOTTO n. 1 (Luogosanto):

1. - *Verbale di sopralluogo n.1;*

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

- *al N.C.E.U. al Fig. 20 particella 163 sub 12;*

- *Modello Unico Aggiornamento Atti catastali;*

3. - *Planimetria catastale negozio scala 1:200;*

ESECUZIONE IMMOBILIARE

NUOVO C.E.S. N. 7/2020



4. - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:
Pratica registrata nell'Archivio dell'U.T. del Comune di Luogosanto, cartaceo non disponibile;

DIA N. 1756 prot. 567 del 27/01/2010

Ristrutturazione e modifiche interne in un locale commerciale in via Garibaldi;

5. - Copia Atto di compravendita in data 16.03.1984 Rep. 47613/10280;

6. - Comunicazione Comune di Luogosanto in data 28.04.2023
(Risposta Accesso agli Atti);

7. - Comunicazione Comune di Luogosanto in data 19.09.2023;
(Risposta Accesso agli Atti);

8.- Documentazione fotografica relativa all'immobile in Luogosanto;

LOTTO n. 2 (Porto Cervo):

1. - Verbale di sopralluogo n.2;

2. - Documentazione Catastale in Comune di Arzachena:

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

- porzione di fabbricato ad uso ufficio, censita al N.C.E.U. al foglio 12 particella 245 sub 112;

- diritti di piena proprietà pari a 1/26 indivisi;

locale ad uso autorimessa con ammessi vano scala e vano ascensore, al N.C.E.U.

al foglio 12 particella 1350 sub 243;

- tratto di area urbana condominiale adibito a strada con rotatoria a cielo aperto

censito al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1350 sub 34 ;

- tratto di area urbana condominiale censito al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1350 sub 35;

- tratto di area urbana condominiale censito al N.C.E.U. al foglio 12 particella 1350 sub 36.

3.- Planimetria catastale ufficio scala 1:200;

4.- Planimetria catastale autorimessa scala 1:200;

5. - Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE COMPLESSO RESIDENZIALE

"CASE DEL PORTO"

- Concessione Edilizia in Variante N. 111/80, Pratica N. 397/78 del 12.06.1980;

- Abitabilità in data 19.03.1982 (Vani 79 più Accessori);

PRATICHE EDILIZIE UFFICIO TECNICO COMUNE DI ARZACHENA

Cambio di destinazione d'uso e divisione dell'immobile originario

- Parere N. 10 - Verbale N. 20 del 03.05.2002 in data 20.05.2002, Prot. 17169;

- Comunicazione Parere Sanitario P.E. 616/01 in data 30.08.2002, Prot. 32075;

PRODOTTO IN ITALIA

Ruolo G.ES. N. 732020



- *Parere di competenza 30.03.2011 - Pratica Edilizia N. EDP0288/2010*
- *CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ABITAZIONE AD UFFICI E SUDDIVISIONE*
- *TAVOLE GRAFICHE: Stato attuale e intervento - RELAZIONE TECNICA Novembre 2001;*
- *TAVOLE GRAFICHE Stato concessionato e Stato in progetto - RELAZIONE TECNICA Giugno 2010;*
- *Richiesta Sospensione Esame Pratica in data 17.05.2011 Prot. 0017363.*

PRATICHE EDILIZIE UFFICIO SUAP COMUNE ARZACHENA

- *DUAAP del 13.04.2011 Pratica 11-190 Prot. N. 0012824A Variazione di destinazione;*
- *DUAAP del 09.12.2011 - Divisione di un immobile in due unità immobiliari ad uso ufficio privato in località Porto Cervo - Case del Porto;*

PERTINENZE:

Autorizzazioni Amministrative

- *Concessione Edilizia N. 303/2001 (P.E. N. 176/1998/N. 187/2001) del 2.11.2001 - Variante e Piano Parcheggi nell'ambito della Lottizzazione Porto Cervo Villaggio Lotto 3/C in Loc. omonima (Rif. P.E. N. 67/90 C.E. N. 732/96) intestata all*
- 6.- *Contratto di Locazione Ufficio in Porto Cervo;*
- 7.- *Documentazione Amministrazione "Condominio Case del Porto";*
- 8.- *Documentazione Amministrazione Consorzio*
- 9.- *Documentazione fotografica relativa agli immobili in Porto Cervo;*
- 10.- *Valori certificati*
- 11.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare Ruolo G.E.S. n° 72/2020;*
- 12.- *Fatture e ricevute spese.*

ESERCIZIO DI LEGALITÀ

Ruolo G.E.S. N. 72/2020

