

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

*PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 178/2018*

Promosso da:

[REDACTED]

[REDACTED]

Contro:

Intervenuti:

Relazione Peritale _ Nuova versione



SCHEDA DI SINTESI

DIRITTO IN VENDITA

Intera proprietà

UBICAZIONE

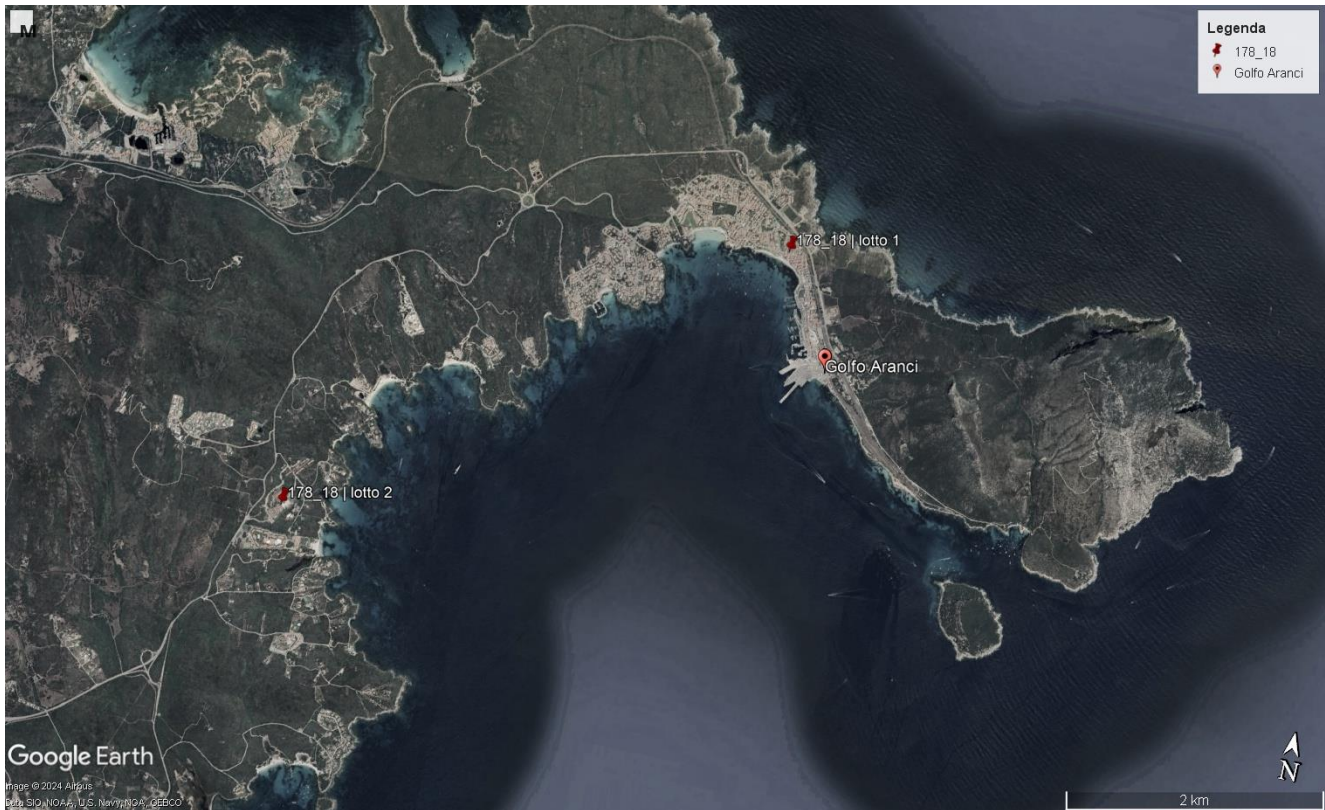


Figura 1: Inquadramento nel contest urbano – territoriale dei due lotti

LOTTO1

Golfo Aranci in Via da Verrazzano 4, cap. 07020

Unità 1: (Foglio 10 part. 1057 sub. 7) con una superficie catastale di 59 mq

LOTTO2

Golfo Aranci, località VILLAGGIO TERRATA, SP 82 cap. 07020

Unità 2: (foglio 16 part. 942 sub. 3) con una superficie catastale di 46 mq e superficie commerciale di 58 mq



**LOTTO 1: Golfo Aranci in Via da Verrazzano 4, cap. 07020
(Foglio 10 part. 1057 sub. 7) con una superficie catastale di 59 mq**



Figura 2: Complesso condominiale LE TERRAZZE DEL GOLFO in via da Verrazzano 4

SU TIPOLOGIA: appartamento

COMPOSTO DA: una unità abitativa al piano primo di circa 60 mq su un unico livello.

Gode di due affacci, est-ovest, mentre a sud e a nord confina con altre unità abitative. L'affaccio ad est è quello più privilegiato. Qua troviamo gli affacci della camera e della cucina e la veranda a cui si accede attraverso una grande vetrata nel soggiorno. Dalla veranda è possibile scorgere una porzione di mare. Ad ovest invece, sul ballatoio condominiale, troviamo l'ingresso, tramite portoncino di sicurezza e una piccola finestra per l'areazione del bagno.



Figura 3: Zona giorno vista dall'ingresso





Figura 4: Zona giorno verso l'ingresso



Figura 5: camera da letto con affaccio su via da Verrazzano





Figura 6: Terrazza su via da Verrazzano



Figura 7: Terrazza guardando verso il soggiorno



DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	10	1057	7		A/2	2,5VANI	59 mq escluse aree scoperte 57 mq	296,96

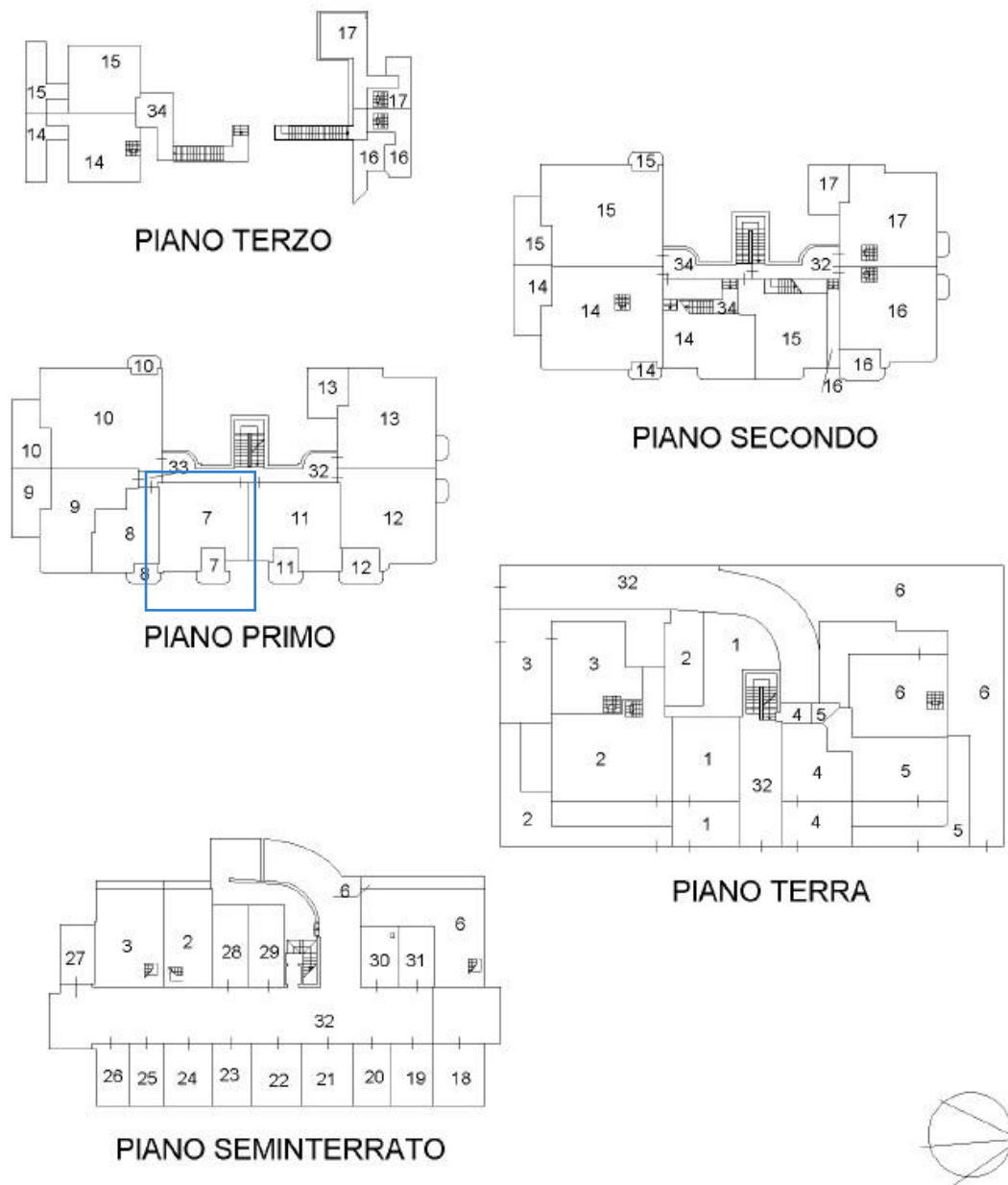


Figura 8: Planimetria complesso Le Terrazze del Golfo





Figura 9: Planimetria appartamento via da Verrazzano 4

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA IMMOBILE VIA DA VERRAZZANO 4

La documentazione agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Golfo Aranci è la seguente:

1 _ n° 3875/2002 del 08.04.2002 E PROT. 7662 DEL 09.07.2002 (concessione edilizia) presentata a nome della sig.ra (legale rappresentante della), con sede in Milano via L. Il Moro n. 137 C.F. er la costruzione di un complesso edilizio a destinazione residenziale sito fra via Colombo e via Da Verrazzano in CT f. 10 mapp. 140, Zona B1

2_ concessione n° 77/02 prot. 12720 del 25.11.2002)

3_ 05/05/2005 prot. 5096 (domanda concessione edilizia per il progetto di variante _ modifiche interne)

4_ concessione n° 70/05 prot. 8943 del 28/08/2005 (concessione edilizia alla variante)

5_ N° 3/2009 dell' 17.06.2009 prot. 5959 **Dichiarazione di agibilità** di un fabbricato a destinazione residenziale facente parte della Concessione Edilizia n°77 del 25.11.2002 e n° 70 del 08.08.2005

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto e fatti i dovuti rilevamenti metrici, si può affermare che ci sia **la piena conformità**, fra gli elaborati grafici depositati in comune, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:



FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7 (al 01.03.2023)

1. TRASCRIZIONE del 15/04/2006 – Registro Particolare 3363 Registro Generale 5046. Pubblico Ufficiale Giuseppe Pesce, Repertorio 70397/5909 del 10/04/2006. Atto tra vivi-compravendita. A favore di

COMPRAVENDITA (relativa al F. 10 PART. 1057 SUB. 7, 11, 23 (abitazione tipo civile più autorimessa in via Giovanni da Verrazzano).

E' COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA', PARI A MILLESIMI 52,08 (CINQUANTADUE VIRGOLA ZERO OTTO) PER L'APPARTAMENTO SUBALTERNO 7, A MILLESIMI 52,07 (CINQUANTADUE VIRGOLA ZERO SETTE) PER L'APPARTAMENTO SUBALTERNO 11 E A MILLESIMI 1,44 (UNO VIRGOLA QUARANTAQUATTRO) PER IL VANO AUTORIMESSA, DEGLI ENTI COMUNI CONDOMINIALI; PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE SCALA ESISTE APPOSITA TABELLA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

2. ANNOTAZIONE del 26/04/2006 – Registro Particolare 875 Registro Generale 5400 Pubblico Ufficiale Giuseppe Pesce Repertorio 70054 del 01/12/2005 Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 353 del 10/03/2003

UNITA' NEGOZIALI:

N° IMMOBILE	SUB (F.10 PART. 1057)	CAPITALE	IPOTECA
1	3	€ 150.000,00	€ 450.000,00
2	2	€ 150.000,00	€ 450.000,00
3	4	€ 50.000,00	€ 150.000,00
4	6	€ 150.000,00	€ 450.000,00
5	10	€ 150.000,00	€ 450.000,00
6	7	€ 125.000,00	€ 375.000,00
7	11	€ 125.000,00	€ 375.000,00
8	16	€ 100.000,00	€ 300.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO - SOC. COOP. A R.L. CONTRO ANDREMAR CASE S.R.L.

3. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA VOLONTARIA DEL 17/12/2012 – Registro Particolare 1380 Registro Generale 10526. Pubblico Ufficiale Giacalone Stefania, Repertorio 14607/9543 del 14/12/2012.

A Favore di

COOPERATIVA domiciliata in ROMA VIA SARDEGNA 129 contro

(DEBITORE NON DATORE) CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

(relativa all'unità negoziale censita al F. 16 part. 10 sub. 3 (abitazione di tipo economico in villaggio Terrata), F. 10 part. 1057 sub. 7 (ab. civile), 11 (abitazione civile), 23 (autorimessa) in via da Verrazzano 4 Documenti successivi correlati:

1. Annotazione ad iscrizione – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 17/08/2016

Registro Particolare 915 Registro Generale 6715 Pubblico Ufficiale Berionne Giovanni, repertorio 38023/18313 del 04/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

A Favore di

(relativa alle unità negoziale censite F. 10 part. 1057 sub. 11 (abitazione civile), 23 (autorimessa) in via da Verrazzano 4

Nel titolo si specifica: "che i sig.ri

hanno chiesto alla Banca



il rilascio di un atto di assenso alla liberazione dalla detta ipoteca delle porzioni immobiliari sopra descritte; - che la Banca ha dichiarato di essere disponibile ad acconsentire a detta richiesta”.

4. ISCRIZIONE_ IPOTECA LEGALE DERIVATA DA RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) DEL 25/02/2015 – Registro Particolare 191 Registro Generale 1225. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3367/9715 del 24/02/2015

A Favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro (sua quota di 1/3 di ciascun immobile) (relativa all'unità negoziale censita al F. 16 part. 10 sub. 3 (abitazione di tipo economico in villaggio Terrata), F. 10 part. 1057 sub. 7 (abitazione civile), 11 (abitazione civile), 23 (autorimessa) in via da Verrazzano 4

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione ad iscrizione – richiesta esattoriale del 30/09/2016 Registro Particolare 1025 Registro Generale 7414 Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di riscossione s.p.a repertorio 1225/125 del 26/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

(relativa alle unità negoziale censite F. 10 part. 1057 sub. 11 (abitazione civile), 23 (autorimessa) in via da Verrazzano 4, nel titolo si specifica che *“ai fini della riscossione, ha provveduto ad iscrivere ipoteca a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Codice fiscale 11210661002 con sede in Roma (RM) e contro , nato a presso i Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 25/02/2015, ai numeri di repertorio Reg.Part. 191 , Reg.Gen. .1225; CONSENTE la restrizione dei beni iscritti al catasto urbano del Comune di Golfo Aranci (SS) e precisamente: Fg. 10 Part. 1057 sub 11 consistenza 2,5 vani; Fg. 10 part. 1057 sub 23 consistenza 18 mq”*

5. ISCRIZIONE del 25/05/2017 - Registro Particolare 672 Registro Generale 4338 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 9280/9717 del 24/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO A Favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. contro (sua quota di 1/3 di ciascun immobile) (relativa alle unità negoziali censite al F. 16 part. 10 sub. 3 (abitazione di tipo economico in villaggio Terrata), F. 10 part. 1057 sub. 7 (abitazione civile)

6. TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 7624 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1060/2018 del 16/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., contro

relativa al F. 10 PART. 1057 SUB. 7 (abitazione tipo civile) e al F. 16 PART. 10 SUB. 3 (abitazione di tipo economico).

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 710.536,77 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI PRECISA CHE NON SI PROCEDE A TRASCRIVERE SUGLI IMMOBILI DISTINTI I NEL NCEU AL FGL. 10 PC. 1057/11, 1057/23 IN QUANTO VENDUTI CON ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRITTO IL 01.08.2016 AI NUMERI 4378 DEL REGISTRO PARTICOLARE, 6202 DEL REGISTRO GENERALE; L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B NEL NCEU AL FGL 16 PC. 10 SUB. 3 ATTUALMENTE E' INDETFICATO NEL NCEU AL FGL 16 PC. 942 SUB. 3.

7. ISCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 176 Registro Generale 1673 Pubblico ufficiale PESCE GIUSEPPE Repertorio 64227 del 06/03/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore di



relativa al F. 10 PART. 1057 SUB. 7(abitazione tipo civile) e al F. 10 PART. 140 (terreno su cui insiste il complesso di vi Da Verrazzano 4)

CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 10-03-2003 AI NN. 3152/353. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: :SI FA PRESENTE CHE CON ATTO DI FUSIONE STIPULATO IN DATA 13/12/2016, A ROGITO DOTT. CARLO MARCHETTI, NOTAI O IN MILANO, ISCRITTO PRESSO IL COLLEGIO NOTARILE DI MILANO,AL N. 13. 501 DI REP. E N. 7.087 DI RACC. IL BANCO POPOLARE SOC. COOP. E LA A R.L. SI SONO DICHIARATI E RICONOSCIUTI FUSI, A FAR TEMPO DAL 01/01/2017, MEDIANTE LA COSTITUZIONE DI BANCO BPM SPA CHE, DI PIENO DIRITTO E SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITA', PROSEGUE IN OGNI ATTIVITA', ESTIONE, SITUAZIONE, RAPPORTO COME SE FIN DAL L'ORIGINE DI SPETTANZA E RIFERIBILI ALLO STESSO SI PRECISA ALTRESI' CHE CON CONTRATTO DI CESSIONE CONCLUSO IN DATA 28 DICEMBRE 2018 AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, LA SOCIETA' SRL HA ACQUISTATO PRO SOLUTO DA SPA TUTTI I CREDITI (PER CAPITALE, INTERESSI, ANCHE DI MORA, ACCESSORI, SPESE, ULTERIORI DANNI, INDENNIZZI E QUANT'ALTRO) DEL CEDENTE DERIVANTI DA FINANZIAMENTI IPOTECARI O CHIROGRAFARI, APERTURE DI CREDITO IN CONTO CORRENTE,LINEE DI CREDITO, SCOPERTI BANCARI, SCONFINAMENTI DI CONTO CORRENTE E ALTRI RAPPORTI FINANZIARI DI DIVERSA NATURA E FORMA TECNICA CONCESSI A, INTERALIA, PRIVATI, ASSOCIAZIONI, SOCIETA' DI PERSONE E SOCIETA' DI CAPITALI, NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 1960 E IL 2018 E I CUI DEBITORI SONO STATI CLASSIFICATI A SOFFERENZA AI SENSI DELLA CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA N. 272/2008. CHE IN RELAZIONE A DETTA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE E' STATO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N.2 PARTE II DEL 05-01-2019 AVVISO DI CESSIONE PRO-SOLUTO AI SENSI DEGLI ART 4 E 7.1 DELLA LEGGE 30.04.1999 N. 130.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 10-03-2003 AI NN. 3152/353, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973.A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO ANNOTAMENTI PER FRAZIONAMENTO IN QUOTA IN DATA 26/04/2006 REGISTRO PARTICOLARE 875, E DIVERSI ANNOTAMENTI PER RESTRIZIONE DI BENI L PRESENTE RINNOVAZIONE SI EFFETTUA NEI SOLI CONFRONTI DELL'IMMOBILE RIPORTATO NEL QUADRO A DELLE PRESENTE NOTA IN RINNOVAZIONE AL FOGLIO 10 PARTICELLA 1057 SUBALTERNO 7, PER LQ QUOTA CAPITALE DI EURO 125.000,00 E QUOTA IPOTECARIA DI EURO 375.000,00 EDIFICATO SUL TERRENO AL FOGLIO 10 PARTICELLA 140, DI PROPRIETA' PER 1/3 CIASCUNO DEI SIGNORI IN VIRTU' DI COMPRAVENDITA TRASCRITTA IN DATA 15/04/2006 REGISTRO PARTICOLARE 3363.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 353 del 2003

ISCRIZIONE del 10/03/2003 - Registro Particolare 353 Registro Generale 3152 Pubblico ufficiale PESCE GIUSEPPE Repertorio 64227 del 06/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Unità negoziale F. 10 PART. 140 (fabbricato in corsi di costruzione su terreno su cui insiste il complesso di vi Da Verrazzano 4 di 11 are e 20 centiare)



N° IMMOBILE	SUB (F.10 PART. 1057)	CAPITALE	IPOTECA	COMUNICAZIONI CORRELATE	CONTENUTO
1	3	€ 150.000,00	€ 450.000,00		
2	2	€ 150.000,00	€ 450.000,00		
3	4	€ 50.000,00	€ 150.000,00		
4	6	€ 150.000,00	€ 450.000,00		
5	10	€ 150.000,00	€ 450.000,00		
6	7	€ 125.000,00	€ 375.000,00		
7	11	€ 125.000,00	€ 375.000,00	Comunicazione 898	Comunicazione relativa alla quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione
8	16	€ 100.000,00	€ 300.000,00	Comunicazione 279	Comunicazione relativa alla quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.



**LOTTO 2: Golfo Aranci, località VILLAGGIO TERRATA, SP 82 cap. 07020
(foglio 16 part. 942 sub. 3) con una superficie catastale di 46 mq e superficie commerciale di 58
mq**



Figura 10: Veranda di proprietà a nord



Accesso all'appartamento da sud

SU TIPOLOGIA: appartamento

COMPOSTO DA: Il bene oggetto della procedura, è una unità abitativa interna ad una schiera, al piano terra dalla forma stretta e allungata di circa 41 mq su un unico livello e con veranda di pertinenza di 18 mq circa e terrazza pavimentata al piano di 27 mq. E' composta da una zona giorno, due camere e un bagno. Gode di due affacci, nord-est_nord-ovest, mentre a sud-est e sud-ovest confina con altre unità abitative fuorché nell'ingresso. L'affaccio nord-est è quello privilegiato perché aperto alla veranda e sul giardino di pertinenza. Qua troviamo la vetrata del soggiorno-cucina. La camera e il bagno hanno invece delle piccole finestre sul passaggio. Dalla veranda è possibile scorgere una porzione di mare.





Figura 11: Veranda di pertinenza con vista rivolta a nord del complesso immobiliare



Figura 12: Vista della zona giorno verso la terrazza



Figura 13: Ingresso al soggiorno dalla veranda





Figura 14: Camera principale e bagno





Figura 15: Ingresso e camera piccola

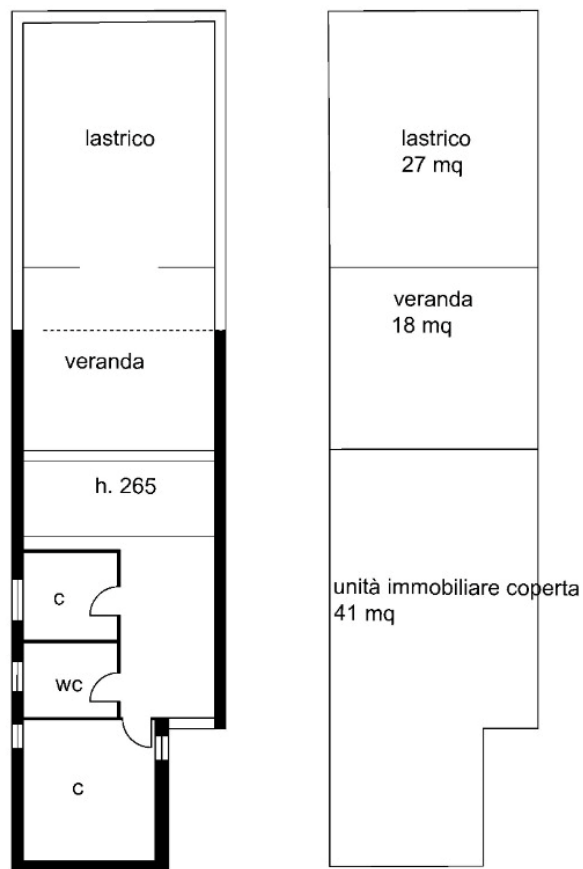
DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
2	16	942 (ex 10)	3		A/3	2,5 VANI	46mq escluse aree scoperte 40mq	167,85



Figura 16: Schiera in cui è inserito l'immobile oggetto di causa





Calcolo superficie commerciale: $41 \text{ mq} + (18 \text{ mq} * 80\%) + (27 \text{ mq} * 10\%) = 58.1 \text{ mq}$

Figura 17: Planimetria unità immobiliare al piano terra nel villaggio Terrata. Stato attuale

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA LOCALITA' TERRATA

1_ Licenza edilizia n. 199 del 22.05.1974 presentata dalla

2_ Concessione edilizia per variante in corso d'opera senza aumento di volume n. 1106 del 30.01.1978 (parere della commissione edilizia n. 655 del 27.07.1978. la condizione posta alla concessione è che le spiagge siano ad uso pubblico, che le strade siano asfaltate, che venga destinata una idonea zona a parcheggi, che sia costruito un idoneo impianto di depurazione e che l'approvvigionamento idrico ed elettrico mediante canalizzazione interrata.

3_ N.O. ufficio tutels

4_ Conessione edilizia n. 85/04 prot. 13511 del 29/11/2004 per la realizzazione di una veranda esterna. Nella pratica come stato di fatto viene presentata anche la diversa distribuzione interna realizzata rispetto al progetto, ma non ne viene chiesta eventuale autorizzazione.

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto e fatti i dovuti rilevamenti metrici, si può affermare che **ci sia la piena conformità, fra gli elaborati**



grafici depositati in comune e lo stato di fatto, mentre lo stato dei luoghi sia difforme dalla planimetria catastale che non è stata aggiornata rispetto ai lavori realizzati con la concessione n. 85/04.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

FORMALITA' GRAVANTI SU LL'IMMOBILE F. 16 part. 10 sub. 3 (al 13.04.2023) (identificativo precedente dell'immobile, ora sostituito dalla F.16 part. 942 sub. 3 di cui le formalità a seguire)

1. ISCRIZIONE del 18/06/1994 - Registro Particolare 560 Registro Generale 3735 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 160848 del 16/06/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Annotazione n. 123 del 08/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 26/11/2003 - Registro Particolare 9814 Registro Generale 14183 Pubblico ufficiale GILARDONI GUIDO Repertorio 23066/7562 del 30/10/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
A favore di
COMPRAVENDITA (relativa al F. 16 PART. 10 SUB. 3 (abitazione tipo economico in località Terrata).

3. ISCRIZIONE del 13/10/2004 - Registro Particolare 1678 Registro Generale 11185 Pubblico ufficiale GRASSI ALFIO Repertorio 134405/24075 del 04/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 937 del 08/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/09/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 03/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 8861 Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 12173/7871 del 30/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 101 del 22/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2012.

Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 17/12/2012 - Registro Particolare 1380 Registro Generale 10526
Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 14607/9543 del 14/12/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Vedere formalità 3 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7

6. TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 7624
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1060/2018
del
16/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Vedere formalità 6 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7



FORMALITÀ GRAVANTI SULL'IMMOBILE F. 16 part. 942 sub 3 (identificativo attuale dell'immobile)

1. ISCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 191 Registro Generale 1225 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3367/9715 del 24/02/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Vedere formalità 4 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7
2. ISCRIZIONE del 25/05/2017 - Registro Particolare 672 Registro Generale 4338 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 9280/9717 del 24/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
3. **Vedere formalità 5 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7**

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.



Sommario

1.0 INCARICO	3
2.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE	3
3.0 FORMULAZIONE DEI QUESITI	4
QUESTITO UNO "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"	4
QUESITO DUE "DESCRIZIONE DEL BENE"	13
QUESITO TRE "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"	17
QUESITO QUATTRO "ACCATASTAMENTO"	17
QUESITO CINQUE "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"	18
QUESITO SEI "CONFORMITA' ALLA NORMATIVA _ SANABILITA'"	20
QUESITO SETTE "DIVISIONE IN LOTTI"	21
QUESITO OTTO "DIVISIBILITA' IN NATURA"	22
QUESITO NOVE "STATO DEL BENE"	22
QUESITO DIECI "REGIME VINCOLISTICO"	23
QUESITO UNIDICI "DETERMINAZIONE DEL VALORE"	25
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 378.458,51 €	33
5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE	34
6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI	34
7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI	34



1.0 | INCARICO

Il 28 gennaio 2020 la sottoscritta presentava giuramento telematico a seguito della nomina da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Costanza Teti:

Arch. Delia Pasella, nata a _____ il _____ e residente in Alghero in via XX Settembre 222, con sede legale in Calangianus in via Michelangelo 1 e sede operativa in Alghero in via XX Settembre 222, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al n° 642 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, fra il creditore procedente

Dettaglio parti:

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale

2.0 | MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

Studio del Fascicolo: Il fascicolo d'ufficio telematico dal quale è stata prelevata copia della documentazione, in data 20.01.20, 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 vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento); nel fascicolo non erano presenti le planimetrie catastali o altro riferimento grafico utile all'identificazione del bene oggetto di esecuzione.

Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa sono **due unità unifamiliare così identificabili**:

GOLFO ARANCI CENTRO_VIA DA VERRAZZANO 4

Immobile uso abitativo posto al piano primo su un livello, facente parte del complesso immobiliare CONDOMINIO LE TERRAZZE DEL GOLFO, su quattro livelli più un interrato composto da 17 appartamenti con tipologie differenti, ricadente nel centro urbano di Golfo Aranci in via GIOVANNI DA VERRAZZANO 4, distinto al catasto fabbricati per l'unità immobiliare al foglio 10 part. 1057 sub. 7 (appartamento).



VILLAGGIO TERRATA

Immobile uso abitativo posto al piano terra su un livello, facente parte del complesso immobiliare TERRATA_1, a schiera con immobili su due-tre livelli, ricadente nel villaggio Terrata a sud del centro urbano di Golfo Aranci, distinto al catasto fabbricati per l'unità immobiliare al foglio 16 part. 10 sub. 3 (appartamento)¹.

In data 30.09.2020 e 18.05.2021 la sottoscritta ha provveduto alla visura presso l'Agenzia del Territorio di Sassari per l'ottenimento delle informazioni catastali necessarie all'individuazione corretta dei beni, all'inserimento nel contesto territoriale di appartenenza e alla verifica contestuale delle caratteristiche morfologiche, necessarie per la stima degli stessi. Dopo un'accurata fase di studio della documentazione cartografica e catastale per la corretta individuazione dell'immobile oggetto di causa, in data 05 ottobre 2020 ore 10:00 si è dato inizio alle operazioni peritali.

In merito all'accesso da esperirsi all'interno dell'immobile pignorato, si specifica che esso è stato fissato per lo stesso giorno sui luoghi di causa, previa convocazione inviata alle parti per mezzo raccomandata A.R. in data 08.09.2020.

Le comunicazioni inviate alle parti sono state recapitate agli esecutati. Il giorno e l'ora comunicati, la sottoscritta, si è recata nei luoghi di causa dove, alla presenza del rappresentante I.V.G. geom. e del debitore esecutato, il sig. si è tentato l'accesso all'immobile. Nonostante vari tentativi di apertura dell'ingresso principale, non si è riusciti ad accedere all'immobile. L'esecutato si è in un primo momento, impegnato a garantire l'accesso recuperando le chiavi.

Dopo numerosi tentativi di si è proceduto alla richiesta di liberazione immobile emessa in data 12.07.2021. Il giorno 18 ottobre 2021 alla presenza del rappresentante I.V.G. geom. constatata l'assenza del debitore esecutato, e l'assenza dell'occupazione da parte di terzi si è proceduto al sopralluogo.

Le operazioni peritali hanno inoltre comportato:

- 02.09.2021 Ispezione Ipotecaria dell'immobile presso gli uffici della Conservatoria di Tempio Pausania.
- 09.08.2022 richiesta cdu protocollata con N° 11504
- 10.08.2022 Richiesta CDU protocollata con N° 11550
- 12.09.2022 Ricezione CDU da parte del Comune di Golfo Aranci
- 01.03.2023 Ispezione ipotecaria presso gli uffici della Conservatoria di Tempio Pausania per verificare l'aggiornamento dello stato degli immobili

Il tutto al fine di reperire elementi utili e probatori in ordine alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile sottoposto a pignoramento. Dopo aver effettuato indagini sufficienti, la sottoscritta è pervenuta alle conclusioni di seguito descritte.

3.0 | FORMULAZIONE DEI QUESITI

QUESTITO UNO | "IDENTIFICAZIONE DEL BENE"

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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

¹ Attuale identificativo catastale dell'immobile: F.10 part. 941 sub. 3



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, ° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione 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 pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di quota di bene;

Nella copia della documentazione prelevata dal fascicolo di ufficio erano contenuti i seguenti elaborati indispensabili all'individuazione del bene e all'avvio di un corretto processo di stima:

Data	Descrizione	Tipo	Nome
27/07/2018	ISCRITTO A RUOLO IL 27/07/2018		NIR ESPR 27072018 111901.pdf.p7m
12/09/2018	DEPOSITATA DA		istanza di vendita vs _____ (Trib. Tempio Pausania).pdf.p7m
31/10/2018	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI (PIGN. 5530/2018 DEL 17/09/2018)		nota di deposito certificazione notarile sostitutiva + nota di trascrizione del pignoramento (BCC RM - _____).pdf.p7m
31/10/2018	DEPOSITATA DA COOP. ARL DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile	SOC.	nota di deposito certificazione notarile sostitutiva + nota di trascrizione del pignoramento (BCC RM - _____).pdf.p7m
15/05/2019	DEPOSITO INTERVENTO DI CREDITO DI EUR		Ricorso per intervento _____ df.p7m
21/11/2019	DEPOSITATA NOTIFICA ATTO DI CESSIONE DEL CREDITO		_____ _____ _____
17/11/2020	DEPOSITO INTERVENTO		ATTO INTERVENTO.pdf.p7m
29/03/2021	REVOCATO CTU 29/03/2021	PER INCARICO STIMA IN DATA	30229748s.pdf



29/03/2021	RINVIATA UDIENZA AL 26/10/2021, ORE 10-00 IN DATA 29/03/2021		30229748s.pdf
31/03/2021	DEPOSITATO DA ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO ISTANZA DEL CTU REVOCATO IN DATA 31/03/2021		richiesta non revoca incarico 178_18.pdf.p7m
31/03/2021	GIURAMENTO CTU PER INCARICO STIMA IN DATA 31/03/2021		giuramento per via telematica 178-2018.pdf.p7m
16/04/2021	REVOCATO CTU ER INCARICO STIMA IN DATA 16/04/2021		511012s.pdf
11/11/2021	COSTITUITA PARTE		Comparsa di costituzione RGE 178-2018.pdf.p7m
11/11/2021	COSTITUITA		

- Nota di iscrizione al Ruolo del 27.07.2018
Con allegati:
 - Attestazione di conformità per deposito atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto e titolo esecutivo
 - contratto di mutuo fondiario
 - atto di precetto notificato
 - procura ad litem
 - atto di pignoramento immobiliare
- Deposito il 31.10.2018 della Certificazione Notarile ex art. 567, comma 2, C.P.C. come modificato dalla Legge 03.08.1998 n° 302 e successive integrazioni. Con allegato lo storico ultraventennale.
Con allegati:
 - Nota di trascrizione del pignoramento.pdf
 - Certificato notarile dott. Mancuso (bis).pdf
 - Certificato notarile dott. Mancuso.pdf
- Istanza di vendita datata 12.09.2018 da parte di
 - nomini l'esperto per la stima del compendio pignorato;
 - convochi le parti per l'udienza di autorizzazione alla vendita ex art. 569 cod. proc. civ.;
 - sostituisca il debitore nella funzione di custode dei beni pignorati;
 - disponga, all'esito dei suddetti incumbenti, la vendita e l'assegnazione dei beni.

Risulta inoltre che a tutto il giorno 12.04.2023 i beni sopra indicati siano gravati dalle seguenti formalità:

FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7 (al 01.03.2023)



1. TRASCRIZIONE del 15/04/2006 – Registro Particolare 3363 Registro Generale 5046. Pubblico Ufficiale Giuseppe Pesce, Repertorio 70397/5909 del 10/04/2006. Atto tra vivi-compravendita. A favore di (acquirenti) contro

COMPRAVENDITA (relativa al F. 10 PART. 1057 SUB. 7, 11, 23 (abitazione tipo civile più autorimessa in via Giovanni da Verrazzano).

E' COMPRESA NELLA VENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA', PARI A MILLESIMI 52,08 (CINQUANTADUE VIRGOLA ZERO OTTO) PER L'APPARTAMENTO SUBALTERNO 7, A MILLESIMI 52,07 (CINQUANTADUE VIRGOLA ZERO SETTE) PER L'APPARTAMENTO SUBALTERNO 11 E A MILLESIMI 1,44 (UNO VIRGOLA QUARANTAQUATTRO) PER IL VANO AUTORIZZATO, DEGLI ENTI COMUNI CONDOMINIALI; PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE SCALA ESISTE APPOSITA TABELLA ALLEGATA AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

2. ANNOTAZIONE del 26/04/2006 – Registro Particolare 875 Registro Generale 5400 Pubblico Ufficiale Giuseppe Pesce Repertorio 70054 del 01/12/2005 Annotazione a iscrizione – frazionamento in quota.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 353 del 10/03/2003

UNITA' NEGOZIALI:

N° IMMOBILE	SUB (F.10 PART. 1057)	CAPITALE	IPOTECA
1	3	€ 150.000,00	€ 450.000,00
2	2	€ 150.000,00	€ 450.000,00
3	4	€ 50.000,00	€ 150.000,00
4	6	€ 150.000,00	€ 450.000,00
5	10	€ 150.000,00	€ 450.000,00
6	7	€ 125.000,00	€ 375.000,00
7	11	€ 125.000,00	€ 375.000,00
8	16	€ 100.000,00	€ 300.000,00

A favore di

3. ISCRIZIONE CONTRO: IPOTECA VOLONTARIA DEL 17/12/2012 – Registro Particolare 1380 Registro Generale 10526. Pubblico Ufficiale Giacalone Stefania, Repertorio 14607/9543 del 14/12/2012. A Favore di

COOPERATIVA domiciliata in ROMA VIA SARDEGNA 129 contro

(DEBITORE NON DATORE) CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

(relativa all'unità negoziale censita al F. 16 part. 10 sub. 3 (abitazione di tipo economico in villaggio Terrata), F. 10 part. 1057 sub. 7 (abitazione civile), 11 (abitazione civile), 23 (autorimessa) in via da Verrazzano 4

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione ad iscrizione – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 17/08/2016 Registro Particolare 915 Registro Generale 6715 Pubblico Ufficiale Berionne Giovanni, repertorio 38023/18313 del 04/08/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)



A Favore di

(relativa alle unità negoziale censite F. 10 part. 1057 sub. 11 (abitazione civile), 23 (autorimessa) in via da Verrazzano 4

Nel titolo si specifica: *“che i sig.ri hanno chiesto alla Banca il rilascio di un atto di assenso alla liberazione dalla detta ipoteca delle porzioni immobiliari sopra descritte; - che la Banca ha dichiarato di essere disponibile ad acconsentire a detta richiesta”.*

4. ISCRIZIONE_ IPOTECA LEGALE DERIVATA DA RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) DEL 25/02/2015 – Registro Particolare 191 Registro Generale 1225. Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3367/9715 del 24/02/2015

A Favore di EQUITALIA SUD S.P.A. contro (sua quota di 1/3 di ciascun immobile)
(relativa all'unità negoziale censita al F. 16 part. 10 sub. 3 (abitazione di tipo economico in villaggio Terrata), F. 10 part. 1057 sub. 7 (abitazione civile), 11 (abitazione civile), 23 (autorimessa) in via da Verrazzano 4

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione ad iscrizione – richiesta esattoriale del 30/09/2016 Registro Particolare 1025 Registro Generale 7414 Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di riscossione s.p.a repertorio 1225/125 del 26/09/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
(relativa alle unità negoziale censite F. 10 part. 1057 sub. 11 (abitazione civile), 23 (autorimessa) in via da Verrazzano 4, nel titolo si specifica che *“ai fini della riscossione, ha provveduto ad iscrivere ipoteca a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Codice fiscale 11210661002 con sede in Roma (RM) e contro presso i Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 25/02/2015 , ai numeri di repertorio Reg.Part. 191 , Reg.Gen. .1225; CONSENTE la restrizione dei beni iscritti al catasto urbano del Comune di Golfo Aranci (SS) e precisamente: Fg. 10 Part. 1057 sub 11 consistenza 2,5 vani; Fg. 10 part. 1057 sub 23 consistenza 18 mq”*
5. ISCRIZIONE del 25/05/2017 - Registro Particolare 672 Registro Generale 4338 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 9280/9717 del 24/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO A Favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.P.A. contro (sua quota di 1/3 di ciascun immobile)
(relativa alle unità negoziali censite al F. 16 part. 10 sub. 3 (abitazione di tipo economico in villaggio Terrata), F. 10 part. 1057 sub. 7 (abitazione civile)
6. TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 7624 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1060/2018 del 16/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore di



relativa al F. 10 PART. 1057 SUB. 7(abitazione tipo civile) e al F. 16 PART. 10 SUB. 3 (abitazione di tipo economico).

SI TRASCRIVE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 710.536,77 OLTRE AD INTERESSI E SPESE OCCORSE ED OCCORRENDE SINO AL TOTALE SODDISFO. SI PRECISA CHE NON SI PROCEDE A TRASCRIVERE SUGLI IMMOBILI DISTINTI NEL NCEU AL FGL. 10 PC. 1057/11, 1057/23 IN QUANTO VENDUTI CON ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRITTO IL 01.08.2016 AI NUMERI 4378 DEL REGISTRO PARTICOLARE, 6202 DEL REGISTRO GENERALE; L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B NEL NCEU AL FGL 16 PC. 10 SUB. 3 ATTUALMENTE E' INDETFICATO NEL NCEU AL FGL 16 PC. 942 SUB. 3.

7. ISCRIZIONE del 17/02/2023 - Registro Particolare 176 Registro Generale 1673 Pubblico ufficiale PESCE GIUSEPPE Repertorio 64227 del 06/03/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore di

relativa al F. 10 PART. 1057 SUB. 7(abitazione tipo civile) e al F. 10 PART. 140 (terreno su cui insiste il complesso di vi Da Verrazzano 4)

CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 10-03-2003 AI NN. 3152/353. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: :SI FA PRESENTE CHE CON ATTO DI FUSIONE STIPULATO IN DATA 13/12/2016, A ROGITO DOTT. CARLO MARCHETTI, NOTAIO IN MILANO, ISCRITTO PRESSO IL COLLEGIO NOTARILE DI MILANO,AL N. 13. 501 DI REP. E N. 7.087 DI RACC. IL BANCO POPOLARE SOC. COOP. E LA BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L. SI SONO DICHIARATI E RICONOSCIUTI FUSI, A FAR TEMPO DAL 01/01/2017, MEDIANTE LA COSTITUZIONE DI CHE, DI PIENO DIRITTO E SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITA', PROSEGUE IN OGNI ATTIVITA', ESTIONE, SITUAZIONE, RAPPORTO COME SE FIN DAL L'ORIGINE DI SPETTANZA E RIFERIBILI ALLO STESSO SI PRECISA ALTRESI' CHE CON CONTRATTO DI CESSIONE CONCLUSO IN DATA 28 DICEMBRE 2018 AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 7.1 DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, LA SOCIETA' LEVITICUS SPV SRL HA ACQUISTATO PRO SOLUTO DA BANCO BPM SPA SPA TUTTI I CREDITI (PER CAPITALE, INTERESSI, ANCHE DI MORA, ACCESSORI, SPESE, ULTERIORI DANNI, INDENNIZZI E QUANT'ALTRO) DEL CEDENTE DERIVANTI DA FINANZIAMENTI IPOTECARI O CHIROGRAFARI, APERTURE DI CREDITO IN CONTO CORRENTE, LINEE DI CREDITO, SCOPERTI BANCARI, SCONFINAMENTI DI CONTO CORRENTE E ALTRI RAPPORTI FINANZIARI DI DIVERSA NATURA E FORMA TECNICA CONCESSI A, INTERALIA, PRIVATI, ASSOCIAZIONI, SOCIETA' DI PERSONE E SOCIETA' DI CAPITALI, NEL PERIODO COMPRESO TRA IL 1960 E IL 2018 E I CUI DEBITORI SONO STATI CLASSIFICATI A SOFFERENZA AI SENSI DELLA CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA N. 272/2008. CHE IN RELAZIONE A DETTA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE E' STATO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N.2 PARTE II DEL 05-01-2019 AVVISO DI CESSIONE PRO-SOLUTO AI SENSI DEGLI ART 4 E 7.1 DELLA LEGGE 30.04.1999 N. 130.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 10-03-2003 AI NN. 3152/353, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESSENZA AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973.A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO ANNOTAMENTI PER FRAZIONAMENTO IN QUOTA IN DATA 26/04/2006 REGISTRO PARTICOLARE 875, E DIVERSI ANNOTAMENTI PER RESTRIZIONE DI BENI LA PRESENTE RINNOVAZIONE SI EFFETTUA NEI SOLI CONFRONTI DELL'IMMOBILE RIPORTATO NEL QUADRO A DELLE PRESENTE NOTA IN RINNOVAZIONE AL FOGLIO 10 PARTICELLA 1057 SUBALTERNO 7, PER LA QUOTA CAPITALE DI EURO 125.000,00 E QUOTA IPOTECARIA DI EURO 375.000,00 EDIFICATO SUL TERRENO AL FOGLIO 10 PARTICELLA 140, DI PROPRIETA' PER 1/3 CIASCUNO DEI SIGNORI

IN VIRTU' DI COMPRAVENDITA TRASCRITTA IN DATA 15/04/2006 REGISTRO PARTICOLARE 3363.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 353 del 2003

ISCRIZIONE del 10/03/2003 - Registro Particolare 353 Registro Generale 3152 Pubblico ufficiale PESCE GIUSEPPE Repertorio 64227 del 06/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

A favore di

Unità negoziale F. 10 PART. 140 (fabbricato in corso di costruzione su terreno su cui insiste il complesso di vi Da Verrazzano 4 di 11 are e 20 centiare)



N° IMMOBILE	SUB (F.10 PART. 1057)	CAPITALE	IPOTECA	COMUNICAZIONI CORRELATE	CONTENUTO
1	3	€ 150.000,00	€ 450.000,00		
2	2	€ 150.000,00	€ 450.000,00		
3	4	€ 50.000,00	€ 150.000,00		
4	6	€ 150.000,00	€ 450.000,00		
5	10	€ 150.000,00	€ 450.000,00		
6	7	€ 125.000,00	€ 375.000,00		
7	11	€ 125.000,00	€ 375.000,00	Comunicazione 898	Comunicazione relativa alla quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione
8	16	€ 100.000,00	€ 300.000,00	Comunicazione 279	Comunicazione relativa alla quietanza attestante la data di estinzione dell'obbligazione

FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE F. 16 part. 10 sub 3 (al 13.04.2023) (identificativo precedente dell'immobile, ora sostituito dalla F.16 part. 942 sub. 3 di cui le formalità a seguire)

1. ISCRIZIONE del 18/06/1994 - Registro Particolare 560 Registro Generale 3735 Pubblico ufficiale CERINI CLAUDIO Repertorio 160848 del 16/06/1994 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Annotazione n. 123 del 08/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 26/11/2003 - Registro Particolare 9814 Registro Generale 14183 Pubblico ufficiale GILARDONI GUIDO Repertorio 23066/7562 del 30/10/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
A favore di _____ (acquirenti) contro _____

COMPRAVENDITA (relativa al F. 16 PART. 10 SUB. 3 (abitazione tipo economico in località Terrata).

3. ISCRIZIONE del 13/10/2004 - Registro Particolare 1678 Registro Generale 11185 Pubblico ufficiale GRASSI ALFIO Repertorio 134405/24075 del 04/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 937 del 08/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/09/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 03/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



4. ISCRIZIONE del 03/08/2010 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 8861 Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 12173/7871 del 30/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 101 del 22/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/12/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 22/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
5. ISCRIZIONE del 17/12/2012 - Registro Particolare 1380 Registro Generale 10526 Pubblico ufficiale GIACALONE STEFANIA Repertorio 14607/9543 del 14/12/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Vedere formalità 3 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7
6. TRASCRIZIONE del 17/09/2018 - Registro Particolare 5530 Registro Generale 7624 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 1060/2018 del 16/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Vedere formalità 6 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7

FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE F. 16 part. 942 sub 3 (identificativo attuale dell'immobile)

1. ISCRIZIONE del 25/02/2015 - Registro Particolare 191 Registro Generale 1225 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 3367/9715 del 24/02/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Vedere formalità 4 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7
2. ISCRIZIONE del 25/05/2017 - Registro Particolare 672 Registro Generale 4338 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 9280/9717 del 24/05/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
3. **Vedere formalità 5 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7**

FORMALITA' GRAVANTI SU

I 13.04.2023

Vedere formalità 1, 3, 6, 7 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7 e SULL'IMMOBILE F. 16 part. 10 sub 3

Vedere formalità 2, 3, 4 gravanti solo SULL'IMMOBILE F. 16 part. 10 sub 3

Ulteriore formalità:

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2016 - Registro Particolare 4378 Registro Generale 6202 Pubblico ufficiale MAGAGLIO MANUELA Repertorio 64515/9096 del 29/07/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GOLFO ARANCI(SS)
A favore di B

RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI AL F. 10 PART. 1057 SUB. 11 E 23



FORMALITA' GRAVANTI SU

al 01.03.2023

Vedere formalità 1, 3, 4, 6, 7 gravante SULL'IMMOBILE F. 10 part. 1057 sub 7 e SULL'IMMOBILE F. 16 part. 10 sub 3

Vedere formalità 2, 3, 4 gravanti solo SULL'IMMOBILE F. 16 part. 10 sub 3

Vedere formalità 6 gravante su

Si sono inoltre verificate le formalità gravanti sul sig.

al 13.04.2023:

FORMALITA' GRAVANTI

(NON COINVOLTO NELLA PROCEDURA IN OGGETTO MA

RICHIAMATO NELLA TRASCRIZIONE AL RP 1678)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/1994 - Registro Particolare 3093 Registro Generale 4256 Pubblico ufficiale GILARDINI GUIDO Repertorio 13011 del 13/06/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GOLFO ARANCI(SS)
A favore di

2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2004 - Registro Particolare 1678 Registro Generale 11185 Pubblico ufficiale GRASSI ALFIO Repertorio 134405/24075 del 04/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GOLFO ARANCI(SS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati:
Comunicazione n. 937 del 08/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/09/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 03/11/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Vedere formalità 3 gravante SULL'IMMOBILE F. 16 part. 10 sub 3

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/11/2013 - Registro Particolare 6264 Registro Generale 8500 Pubblico ufficiale GILARDONI GUIDO Repertorio 42131/15984 del 21/10/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
A favore di

IMMOBILE

NON COINVOLTO NELLA PROCEDURA.

A SIGNORA

HA DISPOSTO DELLE PROPRIE SOSTANZE CON TESTAMENTO OLOGRAFO, PUBBLICATO CON VERBALE RICEVUTO DAL NOTAIO GUIDO GILARDONI DI ROMA IN DATA 31 LUGLIO 2013 REP.N. 41855/15899, REGISTRATO ALL'UFFICIO DELLE ENTRATE DI ROMA 1 IN DATA 1^ AGOSTO 2013 AL N. 22319 SERIE 1T. CON IL PREDETTO TESTAMENTO LA "DE CUIUS" HA NOMINATO EREDE UNIVERSALE IL CONIUGE IL SIGNOR UNICO EREDE TESTAMENTARIO HA DICHIARATO DI ACCETTARE PURAMENTE E SEMPLICEMENTE L'EREDITA' RELITTA DELLA SIGNORA ECEDUTA IN ROMA IN DATA 23 SETTEMBRE 2010.

ISCRIZIONE CONTRO del 18/01/2019 - Registro Particolare 52 Registro Generale 616 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 69793/2015 del 05/10/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GOLFO ARANCI(SS) RIFERITA ALL'IMMOBILE al F. 16 PART. 10 SUB. 5 (abitazione tipo economico in località Terrata) IMMOBILE NON COINVOLTO NELLA PROCEDURA IN OGGETTO



QUESITO DUE | “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 (calpestable) 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;

Dallo studio del fascicolo si deduce che i beni oggetto di causa sono **due unità unifamiliare così identificabili:**

GOLFO ARANCI CENTRO_VIA DA VERRAZZANO 4 - IN CONDOMINIO LE TERRAZZE DEL GOLFO

Immobile uso abitativo posto al piano primo su un livello, facente parte del complesso immobiliare CONDOMINIO LE TERRAZZE DEL GOLFO, su quattro livelli più un interrato composto da 17 appartamenti con tipologie differenti, ricadente nel centro urbano di Golfo Aranci in via GIOVANNI DA VERRAZZANO SNC, distinto al catasto fabbricati per l’unità immobiliare al foglio 10 part. 1057 sub. 7 (appartamento).

GOLFO ARANCI_VILLAGGIO TERRATA 1

Immobile uso abitativo posto al piano terra su un livello, facente parte del complesso immobiliare TERRATA, a schiera diffuso con immobili su due-tre livelli, ricadente nel villaggio Terrata a sud del centro urbano di Golfo Aranci, distinto al catasto fabbricati per l’unità immobiliare al foglio 16 part. 10 sub. 3 (appartamento).

Golfo Aranci è un borgo costiero della Gallura settentrionale e vi si arriva percorrendo la SS 125 direzione nord da Olbia. Due le strade a valenza urbane di accesso. Situato nella Gallura settentrionale, nella penisola che termina con il promontorio di Capo Figari, si trova a circa 13 km dall’aeroporto e porto di Olbia. La stessa cittadina è dotata di un porto importante per il nord Sardegna perché collegano l’isola a Livorno (con tratte diurne e notturne) e alla Francia, con tratte per la Corsica (Porto Vecchio) e la Costa Azzurra (Nizza). Oltre alle spiagge urbane, nelle sue vicinanze troviamo Cala Sassari, la Spiaggia Bianca e Sos Aranzos a sud, mentre a nord – est il parco di capi Figari e Figarolo con la baia di Cala Moresca. Il nucleo originario era costituito da un piccolo borgo abitato da pescatori in prossimità del porto e al termine dell’asse ferroviario Cagliari-Olbia-Golfo Aranci. Dagli anni ’50 è poi iniziato uno sviluppo urbano-turistico lineare (data la conformazione del territorio) e la fondazione di piccoli villaggi lungo tutta la costa sud verso Olbia, in particolare nei pressi delle spiagge. Al censimento ISTAT del 2021 la popolazione residente è di 2376 abitanti, 1207 famiglie, 5408 abitazioni. Si rileva comunque una tendenza in crescita di +3,5% dal 2011.

Geograficamente l’insediamento è situato all’interno dell’ambito paesaggistico del Golfo di Olbia (n: 18) ai margini nord del sistema del Golfo esterno, chiuso a nord da capo Figari. L’abitato ha sviluppo lineare nel quartiere storico a ridosso dell’istmo che collega la terra ferma a Capo Figari, mentre più compatto nell’abitato recente nell’espansione degli anni ’70.

E’ invece degli anni ’70 la costruzione del villaggio Terrata. Vi si accede percorrendo per un breve tratto la SP82 direzione Golfo Aranci, da cui dista circa 5 km. E’ in prossimità dell’omonima spiaggia e di Cala Sassari, entrambe raggiungibili a piedi (circa 500m). Il villaggio è stato realizzato in due epoche diverse: un primo nucleo negli anni ’70, Terrata 1, composto da cinque blocchi di schiere più un edificio a servizio e residenze multipiano, piscine e campi tennis e il complesso Terrata 2, risalente agli anni 2000 e per lungo tempo oggetto



di una contesa giudiziaria ormai risolta. L'immobile in oggetto si trova nel villaggio Terrata 1. L'accessibilità carrabile al villaggio avviene da sud attraverso un incrocio ben segnalato sulla SP 82 e una strada di servizio sterrata a nord. All'interno del complesso invece la percorrenza è pressoché pedonale e ciclabile.

Trattandosi di un villaggio turistico con accesso controllato, non sono presenti edifici di servizio pubblico o negozi. Centro di riferimento rimangono Golfo Aranci, i nuclei costieri di Pittulongu e Bados e Olbia.

L'immobile oggetto di causa si trova nella schiera altimetricamente più in basso nei pressi dell'edificio di servizio e dei campi. Il blocco è composto da 4 nuclei abitativi con residenze al piano terra e al primo piano per un totale di 8 appartamenti. Gli appartamenti al piano terra hanno possibilità di un doppio accesso: a sud, una doppia scala esterna serve l'appartamento al piano primo e al piano terra, che da questo lato risulta ad una quota inferiore rispetto alla strada, mentre da nord, si accede in piano attraverso la veranda.

Per chiarezza di trattazione gli immobili verranno descritti individuandoli come Appartamento sito in villaggio Terrata (abbreviato appartamento Terrata) e appartamento sito in via da Verrazzano 4 (abbreviato appartamento via Verrazzano).

APPARTAMENTO VIA DA VERRAZZANO 4

L'immobile è stato realizzato con concessione del 002 e agibilità presentata nel 2009. Il complesso dista circa 100 m dalla spiaggia urbana e 200 m dal lungomare della città di recente riqualificazione. È realizzato su tre livelli fuori terra. È disposto libero nel lotto e arretrato rispetto alla via da cui è separato da una piccola rampa di scale con 4 gradini. Gli appartamenti del piano terra hanno un piccolo giardino con affaccio diretto su strada. Vi si accede tramite un cancello pedonale che dà sull'atrio e il vano scala. Tutti gli spazi comuni, costituiti da androne, scale e ballatoi di piano sono aperti ma coperti. Ogni unità immobiliare gode di una veranda esterna che, negli appartamenti più piccoli e in quelli al piano terra, funge anche da secondo accesso. Le pitture esterne sono omogenee bicolori, alternate con porzioni di rivestimento in granito. Le coperture sono in parte costituite da terrazze e in parte in cotto sardo. Le finestre hanno tutte infissi in legno e persiane, ove presenti, nello stesso materiale. Porte e finestre hanno soglie e sguinci in granito sardo.

Il bene oggetto della procedura, come suddetto è una unità abitativa al piano primo di circa 60 mq su un unico livello.

Gode di due affacci, est-ovest, mentre a sud e a nord confina con altre unità abitative. L'affaccio ad est è quello più privilegiato. Qua troviamo gli affacci della camera e della cucina e la veranda a cui si accede attraverso una grande vetrata nel soggiorno. Dalla veranda è possibile scorgere una porzione di mare. Ad ovest invece, sul ballatoio condominiale, troviamo l'ingresso, tramite portoncino di sicurezza e una piccola finestra per l'aerazione del bagno.

Recinzioni esterne: la recinzione del complesso condominiale è costituita da muratura in blocchetti in calcestruzzo rivestiti in conci di pietra locale e piccola balaustra lignea. Completa il sistema una piantumazione di siepi a verde che dona privacy alle residenze al pian terreno.

Area esterna: L'area esterna, di uso esclusivo dell'immobile, è un piccolo terrazzo di pertinenza di circa 8 mq pavimento in gres e balaustra lignea. Sotto ogni veranda delle travi decorative in granito.

Finiture esterne: tutte le facciate sono intonacate e pitturate con colori chiari effetto spugnato, alternate con rifinitura in granito a faccia vista.

Copertura: la copertura è latero cementizia a padiglione con finitura in coppi anticati. La gronda è intera e i pluviali sono in rame.



Struttura: la struttura portante è in calcestruzzo intelaiata, con riempimenti. Vista l'epoca di costruzione si presume la presenza di un minimo isolamento a parete.

Gli spazi interni: L'immobile all'interno è terminato e ammobiliato, anche se probabilmente non in uso da tempo. L'altezza dei livelli fuori terra è di 2,70m. Si accede agli spazi interni dal ballatoio di piano attraverso un portoncino di sicurezza. Il ballatoio del primo piano serve 7 appartamenti. Dall'ingresso si accede alla zona giorno, compresa di angolo cottura, che si affaccia sulla veranda coperta. In prossimità dell'ingresso, un piccolo disimpegno dà l'accesso al bagno e alla camera doppia. Tutti gli ambienti sono finestrati e hanno un corretto rapporto aereo illuminante.

Finiture:

Pavimenti interni: sono in piastrelle di gres sui toni del marrone. Il bagno ha placcaggi ben rifiniti ed in buone condizioni. Sono presenti lavabo, doccia bidet e wc.

Serramenti: Finestre e persiane sono in legno, così come le porte interne. Lo stato di manutenzione degli infissi è buono. Le finestre sono con vetrocamera.

Allaccio idrico e fognario: non è stato possibile recuperare la documentazione relativa agli allacci idrico e fognari che, visto il certificato di agibilità, dovrebbero essere regolari.

Impianto elettrico, di riscaldamento e climatizzazione e gas: conforme all'art. 7 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n°37 del 22.01.2008. È presente come climatizzazione una pompa di calore aria-aria con mono split.

Stato di conservazione: l'immobile risulta in buone condizioni, sia nel mantenimento delle strutture che degli impianti, anche se compaiono in alcuni punti tracce di distacco dell'intonaco sul soffitto. Probabilmente causate da infiltrazioni dalla terrazza del secondo piano. Può essere valutato nel complesso delle sue caratteristiche in buono stato. Il portoncino d'ingresso ha necessità di manutenzione nella superficie esterna.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, si è proceduto alla stesura della classificazione energetica con il metodo semplificato. Presumendo la tipologia muraria coerentemente con l'epoca di costruzione, le superfici esposte e la tipologia di infissi, gli impianti, gli immobili sono classificati in **classe D**.

APPARTAMENTO VILLAGGIO TERRATA

L'immobile è stato realizzato con licenza di costruzione n° 199 del 22.05.1974 e concessione del 655/1978 della Il complesso dista circa 300 m dalla spiaggia omonima.

Il complesso immobiliare è costituito da 5 gruppi di schiere, tre con orientamento nord sud e 2 con orientamento est ovest. In posizione centrale il blocco con servizi. Le schiere e le percorrenze pedonali risolvono una pendenza di circa 12 metri. Ciò consente di avere spesso degli scorci verso il mare anche dagli spazi pubblici che circondano e attraversano il villaggio.

La schiera in oggetto è composta da 4 blocchi residenziali ciascuno servito da un sistema di scale. Al centro è attraversata da un percorso pedonale che collega alla piazza centrale.

Le residenze sono 4 per piano per ciascun nucleo. Nel blocco in oggetto l'ingresso è posto a quota +1,45m. Con una rampa si accede alla quota +2,9m e con l'altra alla quota +0,00m. A questo livello si trova l'appartamento oggetto di causa. Gli appartamenti del primo piano hanno un affaccio principale sul giardino di pertinenza, e un affaccio secondario laterale sulla rientranza fra le unità. Gli spazi condominiali comuni sono perlopiù esterni e riguardano i camminamenti, realizzati in calcestruzzo colorato e bordati da siepi e



aiuole ben curate. Lo spazio in comune dei nuclei delle schiere è invece limitato al solo corpo scala e corridoio di accesso. Le rifiniture di questi spazi sono datate poiché risalgono all'epoca di costruzione.

Le pitture esterne sono omogenee in colori chiari. Le coperture sono in parte costituite da terrazze e in parte in lamiera e coppo sardo. Le finestre hanno tutte infissi in alluminio anodizzato e tapparelle in pvc. Porte e finestre hanno soglie in granito sardo.

Il bene oggetto della procedura, come suddetto è una unità abitativa al piano terra dalla forma stretta e allungata di circa 35 mq su un unico livello e con veranda di pertinenza di 46mq.

Gode di due affacci, nord-est_nord-ovest, mentre a sud-est e sud-ovest confina con altre unità abitative fuorché nell'ingresso. L'affaccio nord-est è quello privilegiato perché da sulla veranda e sul giardino di pertinenza. Qua troviamo la vetrata del soggiorno-cucina. La camera e il bagno hanno invece delle piccole finestre sul passaggio. Dalla veranda è possibile scorgere una porzione di mare.

Recinzioni esterne: la recinzione del complesso condominiale è costituita da muratura in blocchetti in calcestruzzo rivestiti in conci di pietra locale e piccola balaustra lignea. Completa il sistema una piantumazione di siepi a verde. Anche le verande delle unità al piano terra hanno una recinzione bassa in pietra che li separa dalla percorrenza pubblica.

Area esterna: L'area esterna, di uso esclusivo dell'immobile, è una veranda coperta di pertinenza di circa 8 mq pavimentata in cotto e una veranda antistante con stessa finitura separata dalla veranda da un muro-seduta in pietra di 39mq.

Finiture esterne: tutte le facciate sono intonacate e pitturate con colori chiari, alternate con rifinitura in granito a faccia vista.

Copertura: la copertura è latero cementizia a falde con finitura in coppi. La gronda è interna e i pluviali sono in rame.

Struttura: la struttura portante è in muri di calcestruzzo. Vista l'epoca di costruzione si presume non ci sia nessun tipo di isolamento a parete .

Gli spazi interni: L'immobile all'interno è terminato e ammobiliato, anche se probabilmente non in uso da tempo. L'altezza dei livelli fuori terra è di 2,70m. Si accede agli spazi interni dal ballatoio di piano attraverso un portoncino di sicurezza. Il ballatoio del primo piano serve 4 appartamenti. Dall'ingresso si accede alla zona giorno, compresa di angolo cottura, che si affaccia sulla veranda coperta. In prossimità dell'ingresso, anche l'accesso al bagno e alle camere, rispettivamente di 4,3mq e 9,3mq. Tutti gli ambienti sono finestrati ma le camere non hanno un corretto rapporto aero-illuminante.

Finiture:

Pavimenti interni: sono in piastrelle di gres sui toni del marrone. Il bagno ha placcaggi ben rifiniti ed in buone condizioni (probabilmente di recente riqualificazione). Sono presenti lavabo, doccia bidet e wc.

Serramenti: Le finestre sono in alluminio anodizzato ottonato mentre il sistema oscurante è con tapparelle in pvc. Le porte interne sono in legno. Lo stato di manutenzione degli infissi è buono anche se sono datati. Le finestre sono mono vetro.

Allaccio idrico e fognario: non è stato possibile recuperare la documentazione relativa agli allacci idrico e fognari che probabilmente necessitano di una revisione.



Impianto elettrico, di riscaldamento e climatizzazione e gas: non è stato possibile recuperare la documentazione relativa alla conformità degli impianti elettrici che probabilmente necessitano di una revisione anche se sono stati oggetto della ristrutturazione che in tempi recenti ha interessato l'immobile.

E' presente l'impianto di climatizzazione con pompa di calore aria-aria autonoma con 2 split posizionati nelle camere.

Stato di conservazione: l'immobile risulta in buone condizioni in relazione all'epoca di costruzione, sia nel mantenimento delle strutture che degli impianti, anche se le pareti esterne andrebbero ripinturate. Sono presenti minime tracce di umidità di risalita, probabilmente causate anche dalla poca areazione dei locali per il poco utilizzo. Il portoncino d'ingresso ha necessità di manutenzione nella superficie esterna.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, si è proceduto alla stesura della classificazione energetica con il metodo semplificato. Presumendo la tipologia muraria coerentemente con l'epoca di costruzione, le superfici esposte e la tipologia di infissi, l'immobile è classificato in **classe D**.

QUESITO TRE | "COMPARAZIONE FRA 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) sei 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;

Confrontando la situazione dell'immobile al momento del sopralluogo con quella contenuta negli atti di pignoramento e in quelli catastali, non sono state riscontrate difformità.

QUESITO QUATTRO | "ACCATASTAMENTO"

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanze 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 risulta 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;

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di **Porto San Paolo** così come segue:



DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	10	1057	7		A/2	2,5VANI	59 mq escluse aree scoperte 57 mq	296,96
2	16	942 (ex 10)	3		A/3	2,5 VANI	46mq escluse aree scoperte 40mq	167,85

A seguito dell'analisi della documentazione catastale, del progetto presentato e delle sue varianti all'uffici tecnico comunale e delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si ritengono gli immobili:

VIA DA VERRAZZANO: correttamente accatastato

VILLAGGIO TERRATA: necessaria una variazione planimetrica per le modifiche interne e l'ampliamento della veranda (diversa distribuzione delle camere e del bagno).

QUESITO CINQUE | "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

IMMOBILE VIA DA VERRAZZANO

L'immobile è classificato nel Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del C.C. n° 18 del 29.04.2020 pubblicato sul B.U.R.A.S. al n° 28 del 28.05.2020,

ZONA B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

ZONA B1 - Espansione compiuta

ZONA B1 – B1.1: INTENSIVE

Gli articoli di riferimento delle NTA per tali sottozone sono.

Art. 27 – Sottozone B1.1 INTENSIVE

DEFINIZIONE

Sono le zone del tipo "B" previste dal D.A. Enti Locali, Finanza ed Urbanistica n. 2266/U del 20/12/1983. La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20 delle presenti norme.

In tali zone il piano si attua per interventi diretti su una superficie minima di intervento di mq. 300, salvo il caso in cui la proprietà alla data di adozione del presente P.U.C., risulti essere inferiore a tali misure.

In tali zone il piano si attua attraverso l'applicazione dei seguenti indici:

H (altezza edifici):

l'altezza massima degli edifici, calcolata secondo quanto specificato nelle presenti norme non può superare il valore di mt. **9.50**.

Df (distanze fra pareti finestrate):

è fissata pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di mt. 10. E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.



Dc (distacco dai confini):

è pari a (H-5) con un minimo assoluto di mt. 5.00; è fatta salva la possibilità di edificazione in confine di proprietà. Nelle zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute sia in un tessuto urbano definito e consolidato, che si estendano nel fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore a mt. 24, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza fra pareti finestrate comporti la inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile, il responsabile del servizio sentito il parere della Commissione Edilizia, può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. La distanza delle costruzioni dal confine di spazi pubblici, può essere di mt. 2.00, qualora la destinazione degli spazi sia a parcheggio.

Rc (rapporto di copertura): 0.75:

qualora la superficie di intervento sia superiore a mq. 3000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante, della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq/100 mc.

If (indice di edificabilità fondiaria): 3.00 mc/mq:

per valori superiori dell'indice fondiario, si dovrà intervenire mediante predisposizione di strumento urbanistico preventivo di interesse pubblico. Nel caso di trasformazione di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti inderogabili di densità fondiaria, quando non eccedano il 70% del volume preesistente.

Ds (distacco stradale): 6.50 mt. Dall'asse stradale:

per viabilità di interesse di zona omogenea. E' consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

L'immobile al F. 10 mapp. 1057 non insiste su aree percorse da incendio e non rientra nelle aree previste dalla legge 18 maggio 1989 n° 183 art. 17 comma 6 ter D.L. 180/98 e s.m.i. (P.A.I.).

Tutto il centro urbano rientra invece fra i Beni Paesaggistici art.136 D.Lgs 42/04 - VIN 1497-39 - 10-01-1968

Così come si evince dal CDU, è comunque fatto salvo il rispetto delle Norme e leggi Statali e Regionali vigenti in materia, con particolare riferimento al Piano Paesaggistico regionale e alle sue Norme Tecniche di Attuazione, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 3617 del 5 settembre 2006, entrato in vigore in seguito del D.P.G.R. del 7 settembre 2006, pubblicato sul BURAS n° 30 in data 8 settembre 2006 e della legge Regionale del 18.01.2021 n° 1 art. 28.

IMMOBILE VILLAGGIO TERRATA 1

L'immobile è classificato nel Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera del C.C. n° 18 del 29.04.2020 pubblicato sul B.U.R.A.S. al n° 28 del 28.05.2020,

ZONA F2 – SOTTOZONE F2

Gli articoli di riferimento delle NTA per tali sottozone sono.

Art. 71. SOTTOZONE "F2" - INSEDIAMENTI SPONTANEI OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E/O URBANISTICA

Sono costituite dalle parti di territorio oggetto di interventi non pianificati, spontanei od oggetto di deroga in regime transitorio del P.T.P. 1.

Gli standards pubblici, per entità e localizzazione, sono definiti dal P.d.L. convenzionato e normativamente recepiti dal P.U.C.

Interventi consentiti:



a) **manutenzione ordinaria**: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **manutenzione straordinaria**: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

c) **restauro e risanamento conservativo**: interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **ristrutturazione edilizia**: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti;

e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale.

Non sono consentiti incrementi volumetrici rispetto all'esistente per le sottozone ricadenti nella fascia dei 300 metri dalla battigia.

Gli interventi sugli edifici esistenti sono quelli previsti dall'art.9 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., ai sensi dell'art. 10 bis della L. 45/85 comma 2 lettera f) sono consentiti gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizia e urbanistica.

Così come si evince dal CDU, è comunque fatto salvo il rispetto delle Norme e leggi Statali e Regionali vigenti in materia, con particolare riferimento al Piano Pesaggistico regionale e alle sue Norme Tecniche di Attuazione, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 3617 del 5 settembre 2006, entrato in vigore in seguito del D.P.G.R. del 7 settembre 2006, pubblicato sul BURAS n° 30 in data 8 settembre 2006 e della legge Regionale del 18.01.2021 n° 1 art. 28 (fascia di salvaguardi di 300m dal mare e art. 142 di aree tutelate).

QUESITO SEI | "CONFORMITA' ALLA NORMATIVA _ SANABILITA'"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, 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 dagli articolo 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47;

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione agli atti:

IMMOBILE VIA DA VERRAZZANO 4

1 _ n° 3875/2002 del 08.04.2002 E PROT. 7662 DEL 09.07.2002 (concessione edilizia) presentata a nome della sig.ra _____ (ora _____ legale rappresentante della _____), con sede in Milano via L. Il Moro n. 137 C.F. 03503550968 per la costruzione di un complesso edilizio a destinazione residenziale sito fra via Colombo e via Da Verrazzano in CT f. 10 mapp. 140, Zona B1

2_ concessione n° 77/02 prot. 12720 del 25.11.2002)



3_ 05/05/2005 prot. 5096 (domanda concessione edilizia per il progetto di variante _ modifiche interne)

4_ concessione n° 70/05 prot. 8943 del 28/08/2005 (concessione edilizia alla variante)

5_ N° 3/2009 dell' 17.06.2009 prot. 5959 **Dichiarazione di agibilità** di un fabbricato a destinazione residenziale facente parte della Concessione Edilizia n°77 del 25.11.2002 e n° 70 del 08.08.2005

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto e fatti i dovuti rilevamenti metrici, si può affermare che ci sia la piena conformità, fra gli elaborati grafici depositati in comune, lo stato dei luoghi e la documentazione catastale.

LOCALITA' TERRATA

1_ Licenza edilizia n. 199 del 22.05.1974 presentata dalla

2_ Concessione edilizia per variante in corso d'opera senza aumento di volume n. 1106 del 30.01.1978 (parere della commissione edilizia n. 655 del 27.07.1978. la condizione posta alla concessione è che le spiagge siano ad uso pubblico, che le strade siano asfaltate, che venga destinata una idonea zona a parcheggi, che sia costruito un idoneo impianto di depurazione e che l'approvvigionamento idrico ed elettrico mediante canalizzazione interrata.

3_ Conessione edilizia n. 85/04 prot. 13511 del 29/11/2004 per la realizzazione di una veranda esterna. Nella pratica come stato di fatto viene presentata anche la diversa distribuzione interna realizzata rispetto al progetto, ma non ne viene chiesta eventuale autorizzazione.

4_ N.O. ufficio tutela del paesaggio del 04.12.2001 pos. 1926/01 a nome del precedente proprietario Basile Mario (diversa distribuzione interna)

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto e fatti i dovuti rilevamenti metrici, si può affermare che ci sia la piena conformità, fra gli elaborati grafici depositati in comune e la documentazione catastale, mentre **lo stato dei luoghi sia difforme dalla planimetria catastale.**

QUESITO SETTE | "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 e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Vista la loro conformazione, posizione e disposizione, la loro situazione catastale, è consigliabile procedere alla vendita degli immobili in DUE lotti.

LOTTO1 VERRAZZANO:

Unità 1: (Foglio 10 part. 1057 sub. 7) con una superficie catastale di 59 mq.

LOTTO2 TERRATA:

Unità 2: (foglio 16 part. 942 sub. 3) con una superficie catastale di 46 mq



QUESITO OTTO | “DIVISIBILITA’ 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 all’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;

L’immobile è pignorato per intero.

QUESITO NOVE | “STATO DEL BENE”

*Accerti se l’immobile non è in proprietà piena, ma come 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 determinazione 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 autenticata);*

I beni oggetto di pignoramento risultano essere formalmente di proprietà dei debitori esecutati.

VIA DA VERRAZZANO

Con l’atto di compravendita del 10.04.2006 (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) gli esecutati hanno acquistato l’immobile in Golfo Aranci f. 10 part. 1057 sub 7 dalla

Nello stesso atto venivano acquistati anche l’immobile al F. 10 part. 1057 sub 11 (appartamento) e l’immobile al f. 10 part. 1057 sub. 23 (autorimessa), successivamente venduti con atto notarile 29.07.2016 (RP 4378 e RG 6202 del 01.08.2016).

L’immobile risulta libero.

VILLAGGIO TERRATA

Con l’atto di compravendita del 30/10/2003 gli esecutati hanno acquistato l’immobile al F. 16 part. 10 sub. 3 dal sig.

Alla data del sopralluogo l’immobile è risultato libero.



QUESITO DIECI | “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 cancellanti o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (superfici e servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico;

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o indivisibilità; non vi sono vincoli di natura condominiale (ad eccezione di quelli impiantistici derivati dalla vendita frazionata delle unità immobiliari urbane facenti parte del condominio e non rinnovabili), non si rileva esistenza di vincoli demaniali.

VERRAZZANO (COORDINATE: 9.61995,41.00338)

Dal sopralluogo nell'immobile e negli spazi adiacenti facenti parte del condominio le **Terrazze del Golfo** si è riscontrata la presenza di un'amministrazione univoca del complesso riconducibile alla ditta

. Il condominio risulta intervenuto nella causa.

Si è proceduto quindi a contattare la ditta suddetta che ha fornito le seguenti informazioni:

_ regolamento di condominio in vigore dalla data di ultimazione del fabbricato;

_ millesimi per unità: **52,08**

VINCOLI E RIFERIMENTI NORMATIVI

AREE TUTELATE REGIONE SARDEGNA

300 m dal Mare / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA

Rientra all'interno dell'ambito costiero (Ambito 18_Golfo di Olbia) del Piano Paesaggistico Regionale normato dall'art. 143, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 3617 del 5 settembre 2006, entrato in vigore a seguito del D.P.G.R. del 7 settembre 2006, pubblicato sul BURAS n°30 in data 8 settembre 2006.

ESPANSIONI RECENTI / ESPANSIONI RECENTI

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme

Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01

Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del 2016

SITI NON IDONEI ALL'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI



Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004 Note - Territori costieri Fascia di 300 metri dal mare

Art143_BI / Beni identitari (Art.143 D.Lgs.42/2004) Note - Parco Geominerario Ambientale e Storico

Art143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 – perimetro • Note - Fascia costiera

Imm_art136 / Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004)

CLASSIFICAZIONE SISMICA

4 / Livello di pericolosità 4

SITAP

L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo
Codice SITAP - 200135

Descrizione - Olbia - Area Panoramica Costiera 68 (Senza Banchine Portuali) • Atto - DM 10/01/1968

REGIO DECRETO LEGGE 3267 DEL 1923

VArt_18 / ART. 18 Legge 991/1952

ZONE CLIMATICHE

C / Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400

TERRATA (COORDINATE: 9.57844,40.97826)

AREE TUTELATE REGIONE SARDEGNA

300 m dal Mare / D.Lgs. 42/04 - Art. 142 - c.1.a - Territori compresi entro 300 m dalla linea di battigia

PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO ARTICOLO 8 COMMA 2 - FRANA

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI - FRANA - SARDEGNA

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE SARDEGNA

18 Golfo di Olbia / Ambito di Paesaggio - 18 Golfo di Olbia, Aree antropizzate / Aree antropizzate

Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme
INSEDIAMENTI TURISTICI

Parco Geominerario Ambientale e Storico / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 265/01

Parco Geominerario Ambientale e Storico DM2016 / Parco Geominerario Ambientale e Storico DM 673 del
2016

Sistemi a baie e promontori / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 -Falesie, scogliere e
ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; Scogli e piccole isole; promontori e sistemi a baie
e promontori

SITI NON IDONEI ALL'INSTALLAZIONE DEGLI IMPIANTI ALIMENTATI DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI



Art142 / Aree tutelate ai sensi dell'Art.142 del D. Lgs 42/2004 Note - Territori costieri Fascia di 300 metri dal mare

Art143 / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 Note - Baie, Promontori, scogliere, isole, falesie

Art143_BI / Beni identitari (Art.143 D.Lgs.42/2004) • Note - Parco Geominerario Ambientale e Storic

Art143_per / Beni paesaggistici ai sensi dell'Art.143 del D. Lgs 42/2004 - perimetro Note - Fascia costiera

Imm_art136 / Immobili e aree di notevole interesse pubblico (Art. 136 del D.Lgs. 42/2004) Note - Aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs.42/2004 - Legge 1497 del 1939

CLASSIFICAZIONE SISMICA

4 / Livello di pericolosità 4

SITAP

L1497_1939 / Aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo

• Codice SITAP - 200135

• Descrizione - Olbia - Area Panoramica Costiera 68 (Senza Banchine Portuali) • Atto - DM 10/01/1968

REGIO DECRETO LEGGE 3267 DEL 1923

VArt_18 / ART. 18 Legge 991/1952

ZONE CLIMATICHE

C / Zona Climatica C - comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400

QUESITO UNIDICI | “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).

Il metodo di stima utilizzato per la seguente valutazione è il criterio di stima comparativa dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati nel mercato libero allo stesso momento della stima, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.



Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

Determinati i valori medi unitari relativi agli immobili presi in considerazione (derivante dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

_ assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche ed estrinseche (es. merito agricolo, età del soprassuolo, corretta conduzione del fondo, servitù, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche ecc.);

_ moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.

Il metodo di stima utilizzato per la seguente valutazione è il criterio di stima comparativa dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati nel mercato libero allo stesso momento della stima, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore. Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi.

Determinati i valori medi unitari relativi agli immobili presi in considerazione (derivante dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

_ assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche ed estrinseche (es. merito agricolo, età del soprassuolo, corretta conduzione del fondo, servitù, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche ecc.);

La valutazione dell'immobile in oggetto è stata effettuata considerando la destinazione d'uso attuale, probabilmente la più conforme alla natura stessa degli immobili. Chi acquista in un contesto come Golfo Aranci_Terrata, lo fa soprattutto per avere una casa al mare, con prezzi medi, da utilizzare personalmente per alcune settimane all'anno e metterle a rendita per il restante periodo. Chi invece acquista a Golfo Aranci centro, lo fa sia per investimento da portare a reddito, che per destinarlo a residenza continuativa per tutto l'anno. Da tenere in considerazione quindi è non solamente la qualità costruttiva dell'immobile in se ma la sua capacità di produrre reddito, in maniera costante, tutto l'anno. Come si evince dai comparativi è infatti nelle locazioni per brevi periodi che gli immobili riescono a generare reddito su un orizzonte temporale di investimento di medio-lungo termine. E' da evidenziare inoltre che essendo un mercato piuttosto dinamico, sia per le vendite che per le locazioni, le offerte di mercato tendono ad essere perlopiù coerenti fra loro, senza elementi episodici che ne rompano gli equilibri. Caratteristica premiante nel processo valutativo è stata la posizione interna al villaggio Terrata e la prossimità al centro per l'immobile di via Da Verrazzano.

Come ormai consolidato da diversi anni i 17 comuni costieri ed il capoluogo insieme, pur rappresentando appena il 20% dei comuni della provincia raccolgono circa l'85% delle TRANSIZIONI provinciali attribuendone solo il 15% al restante 80% del territorio. Ad eccezione dei comuni appartenenti alle macroaree dell'interno, il cui andamento è decisamente poco significativo dato l'esiguo numero di compravendite, rispetto al 2020 anno di blocco per la pandemia, quasi tutti i comuni hanno visto un incremento raggiungendo se non superando le transizioni del pre-pandemia.



Sotto l'aspetto dimensionale delle unità residenziali compravendute, a differenza degli anni precedenti, si osserva una diminuzione di NTN nei segmenti piccolo e medio-piccolo ed un aumento in quelli medio-grandi e grandi, sia nei comuni costieri sia nel capoluogo, probabilmente grazie alla proporzionale convenienza del prezzo/mq su maggiori superfici, nonché alle nuove esigenze maturate in tempi di emergenza Covid-19. L'aumento delle compravendite degli ultimi anni a Golfo Aranci, vede un parallelo aumento dei prezzi progressivo di anno in anno, attribuibile sia all'aumento dei prezzi che interessa, dal 2017 l'area "metropolitana" di Olbia, sia una significativa maggiore appetibilità del borgo stesso che negli ultimi anni si è arricchito di attività, eventi e una bella passeggiata fronte mare che ha suscitato interesse di investitori.²

Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/compatibili a quelli oggetto di vendita:

- _ Inserzioni di Agenzie Immobiliari e di Privati sul WEB;
- _ Agenzie Immobiliari attive nella zona di Olbia Ovest entro Circonvallazione;
- _ Quotazioni Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio aggiornati al 2° semestre 2022;
- _ Compravendite registrate;
- _ Tecnici, liberi professionisti e imprese.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari al 2 semestre 2022, per la zona di Golfo Aranci Centro (CENTRO URBANO) (codice B1) per abitazioni civili risulta:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	2600	3600	L	10,8	15	L
Abitazioni economiche	Normale	2200	2700	L	9,2	11,3	L
Ville e Villini	Normale	3000	4200	L	12,5	17,5	L

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari al 2 semestre 2022, per la zona di Golfo Aranci Centro (suburbana7ZONA COSTIERA) (codice e1) per abitazioni civili risulta:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni Civili	Normale	2950	4200	L	12,3	17,5	L

² Fonte Agenzia delle Entrate – Territorio



Ville e Villini	Normale	3200	4800	L	13,2	19,8	L
-----------------	---------	------	------	---	------	------	---

I dati più significativi raccolti rispetto alle compravendite avvenute o in corso nel 2022/23 per immobili simili possono essere così sintetizzate per via Da Verrazzano:

No.	Tipo Annuncio	Indirizzo	sup. commerciale	Area esterna	Stato manutentivo	Prezzo €	prezzo €/mq	Descrizione
1	Agenzia	via della Libertà 152	73	20	Nuovo	293 000	4 014	Appartamento di nuova costruzione in edificio di sole sette unità abitative in classe energetica "A"3 locali. Riscaldamento e raffrescamento a pavimento. Ampia veranda che circonda la casa
2	Privato	via Libertà 195	35	10	Ottimo	140 000	4 000	Appartamento al primo piano di due a 100 mt. dalla spiaggia in un contesto residenziale . L'immobile è composto da cucina salotto in un unico ambiente con balcone. La zona notte dispone di una camera da letto matrimoniale ed un bagno. Completa l'immobile il box auto.
3	Agenzia	via Libertà 16	71	6	Ottimo	310 000	4 366	Si compone di un ampio soggiorno con angolo cottura, due camere matrimoniali, un bagno, graziosa e comoda veranda coperta che ci regala uno scorcio di vista mare



4	Gabetti	via della Libertà 40	65	10	Ottimo	255 000	3 923	Appartamento posto al secondo piano di stabile condominiale. Edificato poco più di 10 anni fa, risulta pari al nuovo Viene alienato completamente arredato. Doppia esposizione solare, rende l'immobile luminosissimo con un po' di vista mare da camera da letto e zona giorno. Quest'ultima presenta veranda coperta con accesso da porta scorrevole. L'angolo cottura a vista e zona pranzo annessa, unico bagno con doccia.
---	---------	----------------------	----	----	--------	---------	-------	--

Invece le TRANSAZIONI RIGUARDANTI IMMOBILI comparabili A QUELLO OGGETTO DI CAUSA DA GIUGNO 2021 AL DICEMBRE 2022 NEL CENTRO DI GOLFO ARANCI CI SONO STATE 6:

mq	Prezzo	Prezzo mq	Periodo transizione
55	220.000	4.000	giu-21
90	210.000	2.333,3	lug-21
54	170.000	3.148,1	set-21
80	390.000	4.875	apr-22
75	222.500	2.966,7	lug-22
75	370.000	4.933,3	ago-22

I dati raccolti sono stati inseriti in una serie, il cui prezzo rappresenta il più probabile valore di mercato calcolato con metodo sintetico, attraverso l'eliminazione degli estremi e una distribuzione di frequenza dei prezzi. Da tali ricerche è emerso che attualmente sono in corso diverse compravendite di immobili che eguagliano l'oggetto della valutazione in forma, dimensioni, e posizione all'interno del comune di Golfo Aranci. Fatte le debite osservazioni i prezzi attualmente correnti per immobili con caratteristiche analoghe, per tipologia edilizia, superficie commerciale e posizione e stato di conservazione si possono sinteticamente stimare tra i 3.200 €/mq e i 4.500 €/mq. Per tanto si è giunti a stabilire come prezzo medio di mercato **3.900 €/mq**, leggermente al di sopra dei valori OMI.

Coefficienti di merito attribuiti all'Unità 1 di via Da Verrazzano:

Caratteristica	Modalità	Coefficiente	Punto attribuito
Tipologia	Plurifamiliare	1.00	1,00
	Casa a schiera	1.02	
	Casa Singola	1.04	
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10	1,00
	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1.00	



Finiture	Storiche	1.10	1,00
	Signorili	1.05	
	Civili	1.00	
	Economiche	0.90	
	Non terminato	0.80	
Manutenzione	Ottima	1.05	1,00
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Scadente	0.95	
Ascensore	Presente o inutile	1.00	1
Servizi igienici	Doppio	1.00	0,95
	Singolo	0.95	
Riscaldamento	Autonomo	1.05	1,05
	Centrale	1.00	
	Non ancora Installato	0.90	
Condizionatore	Centrale	1.04	1,01
	Autonomo totale	1.02	
	Autonomo parziale	1.01	
	Assente	1.00	
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1.03	1,03
	Tapparelle	1.00	
	Assenti	0.96	
Finestrature	Termoacustiche	1.03	1,00
	Doppi vetri	1.00	
	Vetro singolo	0.90	
Spazi propri di pertinenza	giardino più veranda	1.07	1,00
	Giardino	1.05	
	veranda abitabile (m.c)	1.02	
	terrazze e balconi (u.c.)	1.00	
Spazi comuni	Assenti	1.00	1,00
	Cortile	1.02	
	Giardino	1.04	
	Giardino con Piscina	1.06	
Parcheggio comune	Non presente	0.90	0,90
	Posto auto per UI	1.04	
Esposizione	Panoramica/attico	1.05	1,00
	Doppia/Ordinaria	1.00	
	Strada Pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.90	
Coefficiente manutenzione e optional	Manutenuto e completamente arredato	1.06	0.9
	Manutenuto e parzialmente arredato	1.04	
	Manutenuto e pronto da arredare	1.00	
	Libero con manutenzioni da fare e arredato	0.9	



Coefficiente globale			0.9339
----------------------	--	--	---------------

Per il calcolo dell'attuale superficie commerciale si procede secondo gli attuali canoni estimativi che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore dei vani principali, 30% per i terrazzi e/o logge qualora presenti. Si è constatato che la superficie commerciale corrisponde perfettamente con la superficie catastale riportata nel classamento e visibile in visura.

Il valore attribuito al bene immobile oggetto della presente consulenza ha utilizzato come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature). Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, dei coefficienti correttivi sopra elencati, della collocazione dell'immobile all'interno del contesto urbano e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, la scrivente CTU attribuisce il seguente valore:

UNITA' 1 VIA DA VERRAZZANO

$$0.9339 * 3.900 \text{ €/mq} * 59 \text{ mq} = 214.890,39 \text{ €}$$

TERRATA

I dati più significativi raccolti rispetto alle compravendite avvenute o in corso nel 2022/23 per immobili simili possono essere così sintetizzate per località Terrata:

N.	Proprietà	Indirizzo	Sup. comm.	Area esterna	Stato di manutenzione	Prezzo €	Prezzo e/mq	Note
1	Agenzia	villaggio Terrata	50	12	Buono	165 000	3 300	Bilocale al terzo piano. Gli ambienti dell'immobile si presentano molto luminosi grazie alle due terrazze con vista. Così composto: Zona living con angolo cottura, Camera da letto, Bagno con box doccia, Due terrazze. Dotazioni:, Completo di arredo Aria condizionata, Caldaia
2	Privato	villaggio Terrata	40	4	Buono	100 000	2 500	Bilocale al primo piano con piccola terrazza
3	Agenzia	villaggio Terrata	45	10	Ottimo	190 000	4 222	Bilocale con terrazza abitabile vista mare recentemente ristrutturato. Venduto arredato
4		villaggio Terrata	50	10	Ottimo	255 000	5 100	Appartamento al 2° piano senza ascensore composto da un open space più soppalco e terrazza abitabile vista mare. Recentemente ristrutturato

Invece non vi sono state TRANSAZIONI RIGUARDANTI IMMOBILI comparabili A QUELLO OGGETTO DI CAUSA DA GIUGNO 2021 AL DICEMBRE 2022 all'interno del villaggio Terrata.



I dati raccolti sono stati inseriti in una serie, il cui prezzo rappresenta il più probabile valore di mercato calcolato con metodo sintetico, attraverso l'eliminazione degli estremi e una distribuzione di frequenza dei prezzi. Da tali ricerche è emerso che attualmente sono in corso diverse compravendite di immobili che eguagliano l'oggetto della valutazione in forma, dimensioni, e posizione all'interno del comune di Golfo Aranci. Fatte le debite osservazioni i prezzi attualmente correnti per immobili con caratteristiche analoghe, per tipologia edilizia, superficie commerciale e posizione e stato di conservazione si possono sinteticamente stimare tra i 3.000 €/mq e i 4.200 €/mq. Per tanto si è giunti a stabilire come prezzo medio di mercato **3.700 €/mq**, in linea con i valori OMI di zona.

Coefficienti di merito attribuiti all'Unità 2 di Terrata:

Caratteristica	Modalità	Coefficiente	Punto attribuito
Tipologia	Plurifamiliare	1.00	1,00
	Casa a schiera	1.02	
	Casa Singola	1.04	
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10	1,02
	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1.00	
Finiture	Storiche	1.10	0,90
	Signorili	1.05	
	Civili	1.00	
	Economiche	0.90	
Manutenzione	Non terminato	0.80	
	Ottima	1.05	0,95
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
Ascensore	Scadente	0.95	
	Presente o inutile	1.00	1,00
Servizi igienici	Doppio	1.00	0,95
	Singolo	0.95	
Riscaldamento	Autonomo	1.05	1,05
	Centrale	1.00	
	Non ancora Installato	0.90	
Condizionatore	Centrale	1.04	1,01
	Autonomo totale	1.02	
	Autonomo parziale	1.01	
	Assente	1.00	
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1.03	1,00
	Tapparelle	1.00	
	Assenti	0.96	
Finestrature	Termoacustiche	1.03	0,90
	Doppi vetri	1.00	
	Vetro singolo	0.90	
Spazi propri di pertinenza	giardino più veranda	1.07	1,05
	Veranda ampia	1.05	
	veranda abitabile (m.c)	1.02	
	terrazze e balconi (u.c.)	1.00	



Spazi comuni	Assenti	1.00	1,02
	Cortile	1.02	
	Giardino	1.04	
	Giardino con Piscina	1.06	
Parcheggio	Presente comune	0.90	0,90
	Posto auto per UI	1.04	
Esposizione	Panoramica/attico	1.05	1,00
	Doppia/Ordinaria	1.00	
	Strada Pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.90	
Coefficiente manutenzione e optional	Manutenuto e completamente arredato	1.06	1,00
	Manutenuto e parzialmente arredato	1.04	
	Manutenuto e pronto da arredare	1.00	
	Libero con manutenzioni da fare e arredato	0.9	
Coefficiente globale			0.7622

Per il calcolo dell'attuale superficie commerciale si procede secondo gli attuali canoni estimativi che prevedono la valutazione delle superfici secondo percentuali pari al 100% del valore dei vani principali, 30% per i terrazzi e/o logge qualora presenti. Si è constatato che la superficie commerciale corrisponde perfettamente con la superficie catastale riportata nel classamento e visibile in visura.

Il valore attribuito al bene immobile oggetto della presente consulenza ha utilizzato come parametro tecnico di misura la "superficie commerciale" espressa in metri quadri (al lordo delle murature). Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, dei coefficienti correttivi sopra elencati, della collocazione dell'immobile all'interno del contesto urbano e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, la scrivente CTU attribuisce il seguente valore:

UNITA' 2 TERRATA

0.7622 * 3.700 €/mq * 58 mq = 163.568,12 €

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 378.458,51 €

La somma del compendio pignorato ammonta a.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI	VALORE	ARROTONDAMENTO
UNITA' 1_VIA DA VERRAZZANO	214.890,39 €	214.900,00€
UNITA' 2_VILLAGGIO TERRATA	. , €	. , €
TOTALE	3 . , €	378.460,00€



Si può perciò arrotondare ad più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento a **378.460,00 € (TRECENTOSETTANTOTTOMILAQUATTROCENTOSESSENTA/00)**

5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Il reperto fotografico si compone di n° 29 foto allegate alla presente relazione.

6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

Una copia della relazione e degli allegati è stata trasmessa alle parti ed al debitore, invitando, nel contempo, il creditore a presentare proprie osservazioni all'esperto, da depositare in cancelleria ed inviare in copia allo scrivente, entro il decimo giorno antecedente la data dell'udienza di rinvio.

7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita dai seguenti allegati:

ALLEGATI RELATIVI ALL'IMMOBILE SITO IN VIA DA VERRAZZANO 4

- Allegato 01A – Inquadramento urbano territoriale CTR
- Allegato 02A – Ortofoto inquadramento RAS_Sardegna Territorio
- Allegato 03A – Inquadramento Google Earth (ripresa 2020)
- Allegato 04A – Stralcio della cartografia del PUC vigente
- Allegato 05A – SITAP - Vincolo 200135
- Allegato 06A – Stradario
- Allegato 07A – Aree di Interesse Naturalistico - Parco Geominerario Ambientale e Storico
- Allegato 08A – Beni Paesaggistici ex D.L.GS. 42 / 2004
- Allegato 09A – Rilievo planimetrico del bene oggetto di causa
- Allegato 10A – Mappa catastale
- Allegato 11A – Planimetria Catastale complesso La Terrazza sul Porto
- Allegato 12A – Planimetria Catastale immobile oggetto di causa
- Allegato 13A – Visura storica per immobile
- Allegato 14A – Certificato di Destinazione Urbanistica f10 mapp 1057
- Allegato 15A – Rilievo fotografico: n° 14 fotogrammi a colori
- Allegato 16A – APE
- Allegato 17A – Agibilità
- Allegato 18A – Ispezione ipotecaria su F.10 part. 1057 sub 7
 - _ ELENCO FORMALITA'
 - _ NOTA RP 176
 - _ NOTA RP 191
 - _ NOTA RP 353
 - _ NOTA RP 252 COLLAGATA A RP 353
 - _ TITOLO RP 252 COLLEGATO A RP 353
 - _ COMUNICAZIONE 279 RIF RP 353
 - _ OMUNICAZIONE 898 RIF RP 353
 - _ NOTA RP 672
 - _ NOTA RP 875
 - _ NOTA RP 915
 - _ TITOLO RELATIVO A NOTA RP 915
 - _ NOTA RP 1025
 - _ TITOLO RELATIVO A NOTA RP 1025
 - _ NOTA RP 1380



_ NOTA RP 3363

_ NOTA RP 5530

ALLEGATI RELATIVI ALL'IMMOBILE SITO IN LOCALITA' TERRATA

Allegato 01B – Inquadramento urbano territoriale CTR

Allegato 02B – Ortofoto inquadramento RAS_Sardegna Territorio

Allegato 03B – Inquadramento Google Earth (ripresa 2020)

Allegato 04B – Stralcio della cartografia del PUC vigente

Allegato 05B – SITAP - Vincolo 200135

Allegato 06B – Stradario

Allegato 07B – Aree di Interesse Naturalistico - Parco Geominerario Ambientale e Storico

Allegato 08B – Beni Paesaggistici ex D.L.GS. 42 / 2004

Allegato 09B – Rilievo planimetrico del bene oggetto di causa

Allegato 10B – Mappa catastale

Allegato 11B – Planimetria Catastale complesso La Terrazza sul Porto

Allegato 12B – Planimetria Catastale immobile oggetto di causa

Allegato 13B – Visura storica per immobile

Allegato 14B – Certificato di Destinazione Urbanistica f16 mapp 10

Allegato 15B – Rilievo fotografico: n° 15 fotogrammi a colori

Allegato 16B – APE

Allegato 17B – Ispezione ipotecaria su F. 16. MAPP. 10 SUB. 3

_ ELENCO FORMALITA'

_ NOTA RP 9814

Allegato 18B – Ispezione ipotecaria su F. 16 MAPP. 942 sub 3

_ ELENCO FORMALITA'

_ NOTA RP 291

ALLEGATI GENERALI

Allegato 20 – Ispezione ipotecaria su (Elenco formalità)

Allegato 21 – Ispezione ipotecaria su Elenco formalità)

Allegato 22 – ispezione ipotecaria su (Elenco formalità)

Allegato 23 – Verbali di sopralluogo del 05.10.2020 e del 18.10.2021

Allegato 24 – Distinta delle raccomandate postali e telematiche attestante l'invio degli avvisi nel corso della procedura alle parti

Allegato 25 – Copia delle comunicazioni ricevute ed inviate alle parti

Allegato 26 – Giustificativi delle spese sostenute

Allegato 27 – Nota spese e proposta di onorario

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, 7 202

L'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Arch. Delia Pasella

