

## INDICE

**1.Premessa.....pag.4**

**2.Oggetto incarico..... pag.4**

**3.Quesiti.....pag.4**

**Quesito 1** Provveda l'esperto esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza dei beni ai debitori.....**pag.4**

**Quesito 2** Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita all'immobile..... **pag.5**

**Quesito 3** Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile . Il sopralluogo è avvenuto in due giornate differenti:.....**pag.5**

**Quesito 4** Ad identificare i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti..... **pag.6**

**Quesito 5:** A fornire un'adeguata descrizione dei beni..... **pag.12**

**Quesito 6** A riferire sullo stato del possesso dell'immobile con indicazione "se occupato da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio..... **pag.15**

**Quesito 7** A verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare :

- Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
  - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
  - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione
  - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).
- .....**pag.15**

**Quesito 8** A verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura..... **pag. 11**

**Quesito 9** a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 (e succ.modifiche / integrazioni) e sui relativi costi. (

Fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.L.vo 378/01 (e succ.modifiche / integrazioni): indichi in particolare gli estremi della concessione / licenza ed edificare del permesso di costruire e dell'eventuale concessione / permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967..... **pag. 11**

**Quesito 10** Fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

A) Della certificazione energetica di cui alla legge n.10/91 e successivi decreti legislativi n.192/05 e n. 311/06 cui ha fatto seguito il D.M. Ministro dell'Economia e delle finanze del 19.02.2007 (G.U. 26.2.07 n.47) come modificato dal decreto 26 Ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 Aprile 2008

B) Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n.37..... **pag. 11**

**Quesito 11** Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato..... **pag. 11**

**Quesito 12** Verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso..... **pag. 11**

**Quesito 13** a prendere contatti con il custode ivg, ove nominato, ai fini di concordare la data e l'ora di accesso..... **pag. 11**

**ALLEGATI**.....

**ALLEGATO A** L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato.

**ALLEGATO B** La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato.

**ALLEGATO C** Fotografie esterne ed interne del/dei bene/i, nonché la relativa planimetria.

**ALLEGATO D** Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di ricevimento delle operazioni peritali).

**ALLEGATO E** Depositi, oltre all'originale, 2 COPIE su supporto informatico con tutti gli allegati

dell'elaborato ( redatto con programmi compatibili con Microsoft Word con foto formato jpg).

ALLEGATO F Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

#### **ALLEGATI INTEGRATIVI**

ALLEGATO 1 Atti di provenienza

ALLEGATO 2 Concessioni

ALLEGATO 3 Verbale Sopralluogo

ALLEGATO 4 Pianta fabbricato rurale

## RELAZIONE DI PERIZIA

### 1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 14.01.2014 , dopo aver prestato il giuramento di rito, assunzione di impegno di bene e fedelmente adempiere all'incarico, la S.V.I. nominata sottoscritta Arch. Ilenia Degortes, nata a Sassari, il 26.01.1972, con studio tecnico in Olbia Correggio n° 5, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Sassari Olbia-Tempio al n° 186/12 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 186/12 promossa da AR.CO.AL Arredi Comunitari Alberghieri contro [REDACTED]

### 2. Oggetto incarico

Oggetto della perizia è la valutazione e la verifica della effettiva commerciabilità dei seguenti

- **appartamento** sito nel comune di Arzachena.
- **terreni** siti nel comune di Luogosanto con annessa casa rurale e magazzino.

Nella circostanza, la sottoscritta procedeva alla stesura della relazione rispondendo ai seguenti quesiti :

### 3. Quesiti

**Quesito 1** PROVVEDA L'ESPERTO ESAMINATI GLI ATTI DEL PROCEDIMENTO ED ESEGUITA OGNI OPERAZIONE RITENUTA NECESSARIA, AD ESAMINARE I DOCUMENTI DEPOSITATI EX ART. 567 C.P.C. SEGNALANDO TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, ACQUISIRE, SE NON ALLEGATA AGLI ATTI , COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI DEBITORI.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c.; si è riscontrata la mancanza degli atti di provenienza dei beni debitore provveduto a riceverne copia.

- Dichiarazione di Successione n.5 volume 27 del 09.01.2008 allegata alla concessione n° 36/10 si è provveduto a ricevere copia dal Comune di Arzachena in data 06.03.2014(A)

- Atto di provenienza del 10.03.2010 Registro Particolare 2198 Registro Generale 3576 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 106023/33738 si è provveduto a farne richiesta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 19.03.2014. (All.1)
- nota di trascrizione Atto accettazione tacita di eredità del 12.03.2010 Registro Particolare 6282 Registro Generale 10676 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 106023/33738 richiesta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 04.02.2014. (All. A)

**Quesito 2** PROVVEDA QUINDI, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO, DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AI DEBITORI ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), AL CREDITORE PROCEDENTE ED AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, CON INVITO AL DEBITORE ED AI COMPROPRIETARI DI CONSENTIRE LA VISITA ALL'IMMOBILE.

In data 22.02.2014 con raccomandata A/R è stata inviata la comunicazione dell'incarico ricevuto, la data e il luogo di **inizio delle operazioni peritali** avvenute in data **13.03.2014**

- alla parte debitrice
- alla parte comproprietari
- alla parte creditrice AR.CO.AL S.r.l. Arredi Comunitari Alberghieri
- all'Istituto Vendite Giudiziarie indirizzata al custode Sig Emanuele Murrighili.
- All'inizio delle operazioni peritali, avvenute in Arzachena nell'appartamento oggetto di perizia, oltre la sottoscritta erano presenti la :  
presenziava per l' I.V.G.

**Quesito 3** AD AVVERTIRE IL CREDITORE PROCEDENTE IN CASO DI IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO ALL'IMMOBILE .

E' stato possibile effettuare il sopralluogo in due giornate differenti:

- in data 13.03.2014 (verbale All. 3)

- in data 19.03.2014 (verbale All. 3)

**Quesito 4** AD IDENTIFICARE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI; RIPORTI GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E SPECIFICHI SE LO STESSO RIGUARDI LA PROPRIETÀ DELL'INTERO BENE, QUOTA DI ESSO (INDICANDO I NOMINATIVI DEI COMPROPRIETARI) O ALTRO DIRITTO REALE (NUDA PROPRIETÀ, SUPERFICIE, USUFRUTTO); INDICHI INOLTRE QUALI SIANO GLI ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA, SEGNALANDO EVENTUALI ACQUISTI MORTIS CAUSA NON TRASCRITTI;

**1. Identificazione immobile ubicato in via Toscanini 16/A – Comune di Arzachena**

**Confini :** Via Toscanini, Via Luca Demuro, altra proprietà foglio 41 mappale 1455.

**Dati catastali :** L'immobile è distinto al N.C.E.U. di Sassari Sezione del Comune di Arzachena al Foglio 41 – Particella 2460 – sub 12 - Categoria A/3 Classe 2 – Consistenza vani 7 – Rendita euro 723,04

**Intestato a:** -

**Dati derivanti da:** Variazione nel classamento del 7.2.2009 n.2424.1/2009 in atti 7.02.2009 (protocollo n.SS0033499) Variazione di classamento.

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

**Estremi dell'atto di pignoramento:** repertorio n.735 del 25.06.2012 rogante ufficio giudiziario di Tempio Pausania;

**Estremi degli atti di provenienza :** Dichiarazione di Successione n.5 volume 27 del 09.01.2008



Atto di provenienza del 10.03.2010 Registro Particolare 2198 Registro Generale 3576 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 106023/33738 si è provveduto a farne richiesta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 19.03.2014 (All. 1).

nota di trascrizione Atto accettazione tacita di eredità del 12.03.2010 Registro Particolare 6282 Registro Generale 10676 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 106023/33738 richiesta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 04.02.2014 (All. A).

**Unita' negoziale:** comune di Arzachena appartamento al piano secondo, seminterrato.

**Annotazione:** Nella *Dichiarazione di Successione n.5 volume 27 del 09.01.2008 e nell'atto di tacita accettazione di eredità del 10.03.10 tra gli eredi compare il comproprietario essendo deceduto la sua quota viene suddivisa tra i suoi eredi* così come trascritto dall'avviso ai comproprietari di beni indivisi.

**2. Identificazione magazzino ubicato Comune di Luogosanto**

**Confini:** Catasto Fabbricati Foglio 27 – Particella 244 confinante con mappale 131-152-154-168-158-161-188.

**Dati catastali :** Catasto Fabbricati Foglio 27 – Particella 244 – sub 1 - Categoria C/2 Classe 2 – Consistenza 31 mq – Rendita euro 120,08.

**Intestato a :**

**Dati derivanti da:** Catasto Fabbricati Foglio 27 – Particella 244 Costituzione del 9.12.11 n. 9889.1/2011 in atti dal 9.12.11 (protocollo n. SS0325542) COSTITUZIONE.

**Annotazioni:** di immobile: rendita presunta attribuita ai sensi dell'art.19, comme 10, del dl 78/2010.

**Estremi dell'atto di pignoramento:** n.735 del 25.06.2012 rogante ufficio giudiziario di Tempio Pausania.

**Estremi degli atti di provenienza:** Dichiarazione di Successione n.5 volume 27 del 09.01.08  
Atto di provenienza del 10.03.2010 Registro Particolare 2198 Registro Generale 3576 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 106023/33738 si è provveduto a farne richiesta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 19.03.2014. (All.1)  
nota di trascrizione Atto accettazione tacita di eredità del 12.03.2010 Registro Particolare 6282 Registro Generale 10676 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 106023/33738 richiesta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 04.02.2014. (All. A)

**Annotazione:** Nella Dichiarazione di Successione n.5 volume 27 del 09.01.2008 e nell'atto di tacita accettazione di eredità del 10.03.10 tra gli eredi compare il comproprietario ... essendo deceduto la sua quota viene suddivisa tra i suoi eredi così come trascritto dall'avviso ai comproprietari di beni indivisi.

**3. Identificazione terreno al foglio 27 mapp.153-158-161 ubicato Comune di Luogosanto**

**Confini :** Foglio 27 mappale 153 confinante con mappale 131-152-154-168-158-161-188  
Foglio 27 mappale 158 confinante con mappale 153-161-168  
Foglio 27 mappale 161 confinante con mappale 153-158-170-188.

**Dati catastali:** Catasto terreni Foglio 27 – Particella **153** – Qualità Classe Fu d accert – Superficie ha 0,07,75 – Reddito Dominicale --- Reddito Agrario ---  
Catasto terreni Foglio 27 – Particella **158** – Qualità Classe Pascolo 3 – Superficie ha 0,01,53 – Reddito Dominicale euro 0,12 reddito Agrario 0,08.  
Catasto terreni Foglio 27 – Particella **161** – Qualità Classe Pascolo fabb rurale – Superficie ha 0,02,40 – Reddito Dominicale --- Reddito Agrario ---

**Annotazioni:** la particella 153 è interessata da immobile urbano non regolarizzato. E' correlato a Catasto Fabbricati Foglio 27 particella 244 sub 1.

**Certificato di destinazione urbanistica:** Il terreno appartiene al 100% alla zona **Z.T.O.E2**.

Secondo le norme di attuazione del comune di Luogosanto la **zona agricola "E"** è costituita dalle parti del territorio destinate alla agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Le finalità che si intende perseguire sono conformi a quelle del D.P.G.R. 3.8.1994 n. 228 e cioè:

- valorizzare le vocazioni produttive;
- incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente.

In particolare la **zona E2** sono aree che per la particolare situazione plano-altimetrica, composizione e localizzazione dei terreni, costituiscono aziende di dimensioni economicamente valide, e che devono considerarsi di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva. (All.B).

**Intestato a :**

**Dati derivanti da:** Catasto terreni Foglio 27 – Particella **153** variazione d'ufficio del 9.12.11 n.5630.1/2011 in atti dal 9.12.11(protocollo n.SS0325541).

**Annotazioni:** di immobile: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/10 – al momento della presentazione del tm dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al ceu.Mappali correlati foglio 27 Particella 244.

Catasto terreni Foglio 27 – Particella **158** tabella di variazione del 23.06.06 n.108928.1/2006 in atti dal 23.06.06 (protocollo n.SS0108928).

**Annotazioni:** atto di aggiornamento non conforme art.1 comma 8 minist. n.701/1994.

Catasto terreni Foglio 27 – Particella **161** tabella di variazione del 23.06.06

n.108928.1/2006 in atti dal 23.06.06 (protocollo n.SS0108928).

**Annotazioni:** atto di aggiornamento non conforme art.1 comma 8 minist. n.701/1994.

**Estremi dell'atto di pignoramento:** n.735 del 25.06.2012 rogante ufficio giudiziario di Tempio Pausania.

**Estremi degli atti di provenienza:** Dichiarazione di Successione n.5 volume 27 del 09.01.08  
Atto di provenienza del 10.03.2010 Registro Particolare 2198 Registro Generale 3576 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 106023/33738 si è provveduto a farne richiesta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 19.03.2014. (All.1)  
nota di trascrizione Atto accettazione tacita di eredità del 12.03.2010 Registro Particolare 6282 Registro Generale 10676 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 106023/33738 richiesta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 04.02.2014. (All. A)

#### **4. Identificazione terreno al foglio 27 mapp.77-78-164 ubicato Comune di Luogosanto**

**Confini :** Foglio 27 mappale 77 confinante con mappale 152-155-157-76-78  
Foglio 27 mappale 78 confinante con mappale 77-160-159-163-164-73-76  
Foglio 27 mappale 164 confinante con mappale 73-78-163

**dati catastali :** Catasto terreni Foglio 27 – Particella 77 – Qualità Classe Pascolo 3 – Superficie ha 0,08,25 – Reddito Dominicale euro 0,64 reddito Agrario 0,43  
Catasto terreni Foglio 27 – Particella 78 – Qualità Classe Pascolo 3 – Superficie ha 3,55,14 – Reddito Dominicale euro 27,51 reddito Agrario 18,34.  
Catasto terreni Foglio 27 – Particella 164 – Qualità Classe Pascolo u arb – Superficie ha 4,53,71 – Reddito Dominicale euro 70,30 reddito Agrario 58,58.

**Certificato di destinazione urbanistica:** Il terreno appartiene al 100% alla zona Z.T.O.E2.  
Secondo le norme di attuazione del comune di Luogosanto la zona agricola "E" è costituita dalle parti del territorio destinate alla agricoltura, alla pastorizia alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività c

conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Le finalità che si intende perseguire sono conformi a quelle del D.P.G.R. 3.8.1994 n. 228 e cioè:

- valorizzare le vocazioni produttive;
- incoraggiare la permanenza delle popolazioni rurali;
- recuperare il patrimonio edilizio esistente.

In particolare la **zona E2** sono aree che per la particolare situazione plano-altimetrica, composizione e localizzazione dei terreni, costituiscono aziende di dimensioni economicamente valide, e che devono considerarsi di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva. (All. B).

intestato a :

**Dati derivanti da:** Catasto terreni Foglio 27 – Particella **77** variazione d'ufficio del 29.01.85 n.305 .1/2008 in dati dal 21.01.08 (protocollo n. SSS0017828)  
Catasto terreni Foglio 27 – Particella **78** variazione d'ufficio del 29.01.85 n.305 .1/2008 in dati dal 21.01.08 (protocollo n. SSS0017828).  
Catasto terreni Foglio 27 – Particella **164**.tabella di variazione del 14.12.11 n, 14082.1/2011 in atti dal 14.12.11(protocollo n. SS0338904).

**Annotazioni:** di stadio:variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.06 n.262, convertito con modificazione nella legge 24.11.06 n.286

**Estremi dell'atto di pignoramento:** n.735 del 25.06.2012 rogante ufficio giudiziario di Tempio Pausania.

**Estremi degli atti di provenienza:** Dichiarazione di Successione n.5 volume 27 del 09.01.08  
Atto di provenienza del 10.03.2010 Registro Particolare 2198  
Registro Generale 3576 Pubblico ufficiale Goveani Roberto

Repertorio 106023/33738.

nota di trascrizione Atto accettazione tacita di eredità del  
12.03.2010 Registro Particolare 6282 Registro Generale  
10676 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio  
106023/33738.

### **Quesito 5: A FORNIRE UN'ADEGUATA DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **IMMOBILE**

Il bene oggetto della presente vertenza è ubicato nel centro abitato del comune di Arzachena a nord-est del paese a cinque minuti dal centro in via Toscanini 16/a .Per la presenza della roccia nominata 'il fungo' zona è sotto tutela del paesaggio per particolare interesse dal punto di vista paesaggistico.

Il cespite è' costituito da un' unità abitativa posta al piano primo, con annesso giardino condominiale e seminterrato. L'immobile in cui è ubicato l'appartamento in precedenza apparteneva per intero agli esecutati e ai suoi comproprietari ed è composto da due appartamenti al piano seminterrato , due al piano terra e due al piano primo incluso l'appartamento oggetto di descrizione.

#### **L'unità abitativa**

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 135.00 mq con ingresso indipendente, è posizionata nell'angolo nord- ovest del fabbricato ed è composta da: ingresso con veranda coperta di mq 30, soggiorno con camino di mq 28, cucina di mq 15, disimpegno e corridoio di mq 12.70, ripostiglio di mq 1.70, bagno principale di mq 5, ripostiglio di mq 7.20 , camera doppia mq 12.50 e camera padronale di mq 16.10 con bagno di mq 5.30 .

L'immobile costruito negli anni '70, nel 2010 è stato oggetto di ristrutturazione e si presenta in buone condizioni tranne la tinteggiatura esterna che ha bisogno di essere ripristinata.

La struttura portante è in blocchi di cls,i solai sono stati realizzati mediante travetti e pignate mentre le murature di tamponamento in blocchi di forato .

Le finiture si presentano con :

- Pavimenti di piastrelle in gres;
- Rivestimenti parietali in piastrelle di ceramica a perimetro parziale in cucina, nel ripostiglio e a tutto perimetro in bagno;
- Porte interne in legno;
- Infissi e persiane con lamelle orientabili in alluminio di colore bianco;
- Intonaci interni ed esterni al civile tinteggiati di colore bianco all' interno e di giallo all'esterno;

- Impianto idrosanitario ed elettrico secondo consuetudine. È presente una riserva idrica posta nel giardino. Per l'acqua calda è utilizzato l'impianto a Gpl, all'occorrenza è presente uno scaldabagno elettrico posizionato nel ripostiglio,
- Impianto di riscaldamento centralizzato con funzionamento GPL (con serbatoio e centrale termica posizionati nel giardino);
- La camera padronale è fornita di condizionatore con motore posizionato nella veranda coperta;

Il seminterrato posizionato a nord-est dell'immobile con ingresso su via Luca Demuro è composto da 2 vani, il primo di altezza m 1,90 presenta due finestre in alluminio cromato, mentre il secondo di altezza m 1,70, accessibile attraverso un gradino, non è dotato di finestre; a servizio del seminterrato un piccolo bagno di altezza m 1,80 senza disimpegno e interamente piastrellato lungo tutto il perimetro. Tutti gli ambienti presentano un intonaco non uniforme tinte di bianco mentre il pavimento è stato realizzato in piastrelle di gres.

Il giardino condominiale che per concessione n. 36/10 doveva essere adibito a **Parcheggio**, con superficie di mq 160 è posto a sud dell'immobile ed è dotato, di un ampio ingresso posto su via Luca Demuro. La recinzione, realizzata in muratura, presenta parti non rifinite e parti realizzate mediante rete metallica. Il giardino si presenta pianeggiante e attualmente risulta piantumato da diversi alberi da frutto.

Al centro del giardino è stato posizionato il serbatoio del gpl delimitato secondo le norme vigenti, la caldaia è chiusa da un infisso in metallo e la riserva idrica anch'essa a vista è posizionata a nord dell'ingresso.

### IL MAGAZZINO

Collocato nell'agro del comune di Luogosanto in località denominata "Capruleddu" è facilmente raggiungibile percorrendo la strada Luogosanto – Arzachena e successivamente la strada vicinale denominata Ziachenza.

Il magazzino di 31 mq lordi, accessibile tramite porta in metallica è stato realizzato con:

- infissi in legno;
- pavimento in battuto di cemento
- pareti non tinteggiate
- copertura in eternit e travetti in legno.

### **IL TERRENO FOGLIO 27 MAPPALI 153 -1 58 - 161**

Il primo terreno oggetto di pignoramento, collocato anch'esso nell'agro del Comune di Luogosanto in località denominata "Capruleddu" è facilmente raggiungibile con la strada Luogosanto – Arzachena e successivamente la strada vicinale denominata Ziachenza.

Il terreno di 0.11.68 ettari si presenta pianeggiante con presenza di alcuni alberi ; accessibile attraverso un ampio cancello in metallo il cespite è delimitato da una muratura realizzata in blocchi di cls non intonacati con soprastante rete metallica.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di un **fabbricato rurale** di 88,00 mq distinto a mappale 161 e destinato a uso cantina, deposito e lavorazione dei prodotti agricoli.

L'edificio è stato costruito con muratura in blocchi di sabbia e cemento, solaio con travi in legno copertura in tegole curve, intonaco esterno ed interno fratazzato al civile, pavimento in piastrelle di gres, rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle monocottura, mentre tutti gli infissi sono in legno ad eccezione della porta di ingresso in metallo. L'interno è composto da un locale deposito di mq 53.68 dotato di camino, una cucina open space e un bagno di mq 5.10. La zona deposito è stata da poco ristrutturata ripristinando l'intonaco, il pavimento ed eseguendo il placcaggio alla cucina.

L'impianto elettrico è stato sostituito e realizzato con canalette a vista con deviatori, frutti e prese in pvc. La ristrutturazione ha interessato anche il bagno con la sostituzione dei pavimenti e di tutti i rivestimenti. La cantina di mq 17,00, collegata direttamente al locale deposito attraverso tre gradini, è di precedente costruzione rispetto al locale deposito e presenta un tetto in travi in legno completamente ristrutturato alcuni anni fa. L'ambiente munito di camino, si presenta con pavimento in piastrelle di gres anch'esso sostituito da poco, mentre l'intonaco e gli infissi in legno necessitano di ristrutturazione.

Il fabbricato è servito dalla rete elettrica Enel, mentre l'approvvigionamento idrico è garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale. Gli scarichi idrici e fognari sono collegati a una fossa imhoff interrata.

L'immobile è servito da una veranda coperta di mq 19.80 realizzata con pavimento in battuto cemento si presenta esternamente non rifinito con infissi e intonaco da ripristinare.

### **IL TERRENO FOGLIO 27 MAPPALI 77 – 78 - 164**

Il secondo terreno con dimensioni di circa 8 ettari, accessibile tramite una strada sterrata penetrazione agraria, i mappali 77 e 78 sono separati ad ovest da un rio.

Il confine risulta ben delineato solo lungo il lato nord mediante presenza di rete metallica. La restante parte del confine attualmente non risulta ben definita.

L'aspetto morfologico del terreno è quello tipico delle zone pedemontane, caratterizzato da un susseguirsi di colli e valli e pertanto si passa da situazioni di asperità a forme più lineari.

La zona tipica a macchia mediterranea è composta prevalentemente da piante a portamento arboreo che si sviluppa con la presenza prevalentemente di lecci e querce. La situazione geologica è quella tipica del batolite granitico gallurese.

Il terreno potrebbe essere servito facilmente dalla rete elettrica Enel, mentre l'approvvigionamento idrico sarebbe garantito dall'allaccio all'acquedotto comunale.

**Quesito 6** A RIFERIRE SULLO STATO DEL POSSESSO DELL'IMMOBILE CON INDICAZIONE "SE OCCUPATO DA TERZI" DEL TITOLO IN BASE AL QUALE AVVENGA L'OCCUPAZIONE CON SPECIFICA ATTENZIONE ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI AVENTI DATA CERTA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO ED IN PARTICOLARE SE GLI STESSI SIANO REGISTRATI, IPOTESI RISPETTO ALLA QUALE EGLI DOVRÀ VERIFICARE LA DATA DI REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, LA DATA DI SCADENZA DELL'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE IN CORSO PER IL RILASCIO,

L'immobile sito in Comune di Arzachena al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla ✓

Il fabbricato rurale sito nel Comune di Luogosanto posizionato al foglio 27 mappale 161 al momento del sopralluogo era occupato da uno comproprietario . (verbale all.3).

**Quesito 7** A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OPPURE ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO, IN PARTICOLARE :

- DOMANDE GIUDIZIALI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI
- ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI, EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITÀ O DIRITTI DI PRELAZIONE
- CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE, CON PRECISAZIONE DELLA RELATIVA DATA E DELL'EVENTUALE TRASCRIZIONE
- ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO (ES. ONERI REALI, OBBLIGAZIONI PROPTER REM, SERVITÙ, USO, ABITAZIONE).

Non sono presenti formalità, vincoli, oppure oneri gravanti sul bene in particolare non sono presenti: domande giudiziali, sequestri, o altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici, limitazioni all'edificabilità o diritti di prelazione convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

**Quesito 8** A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE (TRA CUI ISCRIZIONI, PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI), CHE SARANNO CANCELLATI O COMunque NON SARANNO OPPONibILI ALL'ACQUIRENTE AL MOMENTO DELLA VENDITA, CON RELATIVI ONERI DI CANCELLAZIONE A CARICO DELLA PROCEDURA.  
INDICHI I COSTI A CIÒ NECESSARI.

Di seguito si riporta l'elenco sintetico in ordine cronologico delle formalità a nome dell'esecutario (All.A). Nella situazione di aggiornamento dell'elenco sintetico è da notare negli anni '80 fino al 18.12.1990 la presenza di formalità non validate dall'ufficio.

1. TRASCRIPTIONE CONTRO del 17.03.2008 Registro Particolare 2038 Registro Generale 3223 Pubblico ufficiale Musitelli Mariangela Rep.41863/6876 del 15.02.2008.  
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Arzachena (SS)-  
SOGGETTO VENDITORE
2. TRASCRIPTIONE A FAVORE del 18.03.2008 Registro Particolare 2111 Registro Generale 3314 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.5/27 del 09.01.2008.  
ATTO PER CAUSA DI MORTE- CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE  
Immobili siti in Arzachena (SS)-  
SOGGETTO VENDITORE
3. TRASCRIPTIONE CONTRO del 28.03.2008 Registro Particolare 2278 Registro Generale 3628 Pubblico ufficiale Musitelli Mariangela Rep.41886/6888 del 27.02.2008.  
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Arzachena (SS)-  
SOGGETTO VENDITORE
4. TRASCRIPTIONE CONTRO del 07.04.2010 Registro Particolare 2197 Registro Generale 3575 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Rep.106022/33737 del 10.03.2010.  
ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Arzachena (SS)-  
SOGGETTO VENDITORE
5. TRASCRIPTIONE CONTRO del 07.04.2010 Registro Particolare 2198 Registro Generale 3576 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Rep.106023/33738 del 10.03.2010.

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Arzachena (SS)-  
SOGGETTO VENDITORE.

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 24.06.2010 Registro Particolare 4076 Registro Generale  
6746 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Rep.106795/34261 del 09.06.2010.

ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA Immobili siti in Arzachena (SS)-  
SOGGETTO VENDITORE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01.10.2010 Registro Particolare 6282 Registro Generale  
10676 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Rep.106023/33738 del 12.03.2010.

ATTO PER CAUSA DI MORTE- ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'  
Immobili siti in Arzachena (SS), Luogosanto (SS)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 11.07.2012 Registro Particolare 4399 Registro Generale  
6083 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep.735/2012 del 19.06.2012.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in Arzachena (SS), Luogosanto (SS)

- PUNTI 1-2-3-4-6-7-8 si è provveduto a produrre copia della **NOTA DI TRASCRIZIONE** (All. A).
- PUNTO 5 riguarda l'atto di provenienza.(All. 1).

**Quesito 9** A VERIFICARE LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ

L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, SEGNALANDO EVENTUALI  
DIFFORMITÀ URBANISTICHE, EDILIZIE E CATASTALI.

OVE CONSTI L'ESISTENZA DI OPERE ABUSIVE, SI PRONUNCI SULL'EVENTUALE SANABILITÀ AI  
SENSI DELLE LEGGI N.47/85 E N.724/94 (E SUCC.MODIFICHE/INTEGRAZIONI) E SUI RELATIVI COSTI.

FORNISCA LE NOTIZIE DI CUI ALL'ART.40 DELLA L.47/85 ED ALL'ART.46 DEL D.L.VO 378/01 (E SUCC  
MODIFICHE/INTEGRAZIONI): INDICHI IN PARTICOLARE GLI ESTREMI DELLA

CONCESSIONE/LICENZA ED EDIFICARE O DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELL'EVENTUALE  
CONCESSIONE PERMESSO IN SANATORIA (CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI), OVVERO

DICHIARI CHE LA COSTRUZIONE È INIZIATA PRIMA DEL 1° SETTEMBRE 1967.

### Immobile

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile ubicato in comune di Arzachena si è provveduto in data 30.01.2014 e 03.02.2014 alla richiesta della visure e planimetria catastale, presso gli uffici del catasto di Sassari. In data 05.02.2014 è stata protocollata domanda di accesso

agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Arzachena.

Poiché la documentazione fornita dallo stesso è risultata incompleta la sottoscritta ha provveduto ad effettuare un ulteriore accesso agli atti in data 11.03.2014.

Dalla documentazione è emerso quanto segue:

Il terreno su cui sorge il fabbricato per atto di compravendita del 21.04.1974 trascritto il 26.04.1974 ai nn.1589/1362 Pubblico ufficiale Mario Altea Repertorio 58210/25058 diventa di proprietà

L'immobile è stato costruito nel 1974 con:

- Licenza Edilizia n.293/74 costruzione di una casa di civile abitazione.
- Concessione Edilizia n.255/91 ampliamento e sopraelevazione di due nuovi appartamenti
- Concessione Edilizia n.36/2010 Progetto Variante da tre unità immobiliari a quattro unità.

Dal sopralluogo è emerso che l'impianto planimetrico dell'appartamento oggetto di pignoramento parte non corrisponde a quanto è stato concesso e presenta :

- Un abuso edilizio è stato riscontrato sulla veranda coperta chiusa mediante l'utilizzo di infissi con conseguente incremento volumetrico non autorizzato;
- Una difformità sempre sulla stessa veranda che risulta più larga di m 1,00 lungo il tratto dell'ingresso;
- Ultima difformità nella veranda è stato creato un muro divisorio che separa l'appartamento oggetto da un appartamento di altra proprietà.

Sono state riscontrate difformità anche all'interno dell'appartamento:

- La prima difformità è nella zona giorno, il muro che divide il soggiorno dalla cucina è stato traslato di m 1.00 realizzando così un soggiorno più ampio rispetto allo stato concesso.
- La traslazione del muro divisorio ha comportato l'apertura di una nuova finestra nel soggiorno di dimensioni superiori a quella concessa della cucina che è stata chiusa.
- Un'ulteriore difformità è stata riscontrata nella camera da letto padronale dove si riscontrano un'unica finestra anziché due come da progetto concesso.

Si evidenzia che la planimetria catastale, rispecchia comunque la distribuzione interna dello stato di fatto dell'appartamento tranne il bagno padronale che risulta leggermente più grande rispetto all'esistente.

(A)

Le difformità sopra descritte risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 380/01 mediante pratica sanatoria edilizia da presentare presso gli organi competenti.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, e contributo di costruzione in misura doppia, ovvero in caso di gratuità in misura pari agli oneri di costruzione.

Una volta ottenuta la concessione in sanatoria occorre preparare un aggiornamento catastale.

Per l'abuso edilizio sulla veranda coperta si procederà alla **rimozione degli infissi con una spesa di euro €4.000,00** ?

B

Il seminterrato risulta essere interamente un abuso edilizio, in quanto è stato concesso nel 1991 come parcheggio ma in realtà trasformato in funzione di una casa di civile abitazione.

L'opera realizzata abusivamente non è sanabile poiché nonostante sia presente volumetria residua non sarebbe conforme alla disciplina urbanistico - edilizia.

**L'unica soluzione proponibile è ripristinare lo stato da concessione edilizia mediante la demolizione e ripristino con una spesa di circa euro 4.500,00.**

C

Il giardino condominiale è stato progettato come superficie da destinare a parcheggio mediante concessione edilizia n.36/10 (ai sensi della legge n.10/89); a oggi i lavori non sono mai stati eseguiti.

Per quanto sopra citato, si ritiene meno oneroso presentare un'unica pratica inerente il progetto di sanatoria e la richiesta di nuova concessione edilizia per la realizzazione dell'area parcheggi.

Per quanto riguarda i relativi costi inerenti la realizzazione di tale progetto, è necessario uno studio specifico di fattibilità da sottoporre all'ufficio tecnico del Comune competente; pertanto si potrà solo ipotizzare sommariamente i costi della relativa pratica che attualmente vengono quantificati in € **10.000,00.**

Dagli accessi agli atti non è emersa la presenza della dichiarazione di agibilità.

### **Il magazzino**

Censito al CNEU foglio 27 sul mappale 244 sub 1 l'immobile consta di 31 mq lordi ed è privo di concessione edilizia; da una ricerca catastale è emerso che al Catasto Fabbricati l'immobile risulta correlato al Foglio 27 mapp.153 ed è privo di Planimetria catastale a cui è stata data attribuzione 'RC presunta'.

Per tale locale la sottoscritta prevede la demolizione totale dell'abuso; l'immobile si presenta carente dei requisiti minimi di legge per poter procedere alla redazione di una pratica in sanatoria edilizia.

Durante la demolizione si avrà particolare cura nella rimozione della copertura in eternit che dovrà essere smaltita e trasportata attraverso una procedura speciale da una ditta specializzata.

**Il costo della demolizione e della rimozione della copertura in eternit sarà di circa € 5.500,00**

### **Il terreno foglio 27 mappali 153-158-161**

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica del terreno ubicato in comune di Luogosanto si è provveduto ad avviare domanda di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Calangianus in data 04.02.2014. In data 30.01.2014, 3.02.2014 e 11.02.2014 si è provveduto alla

richiesta della visure catastali, dell'estratto di mappa presso gli uffici del catasto di Sassari.

In data 20.03.2014 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica.

Dallo studio della documentazione in possesso è emerso quanto segue:

Sul terreno è presente un fabbricato rurale di 88 mq (foto All. C e pianta All. 4 ) posizionato sul mappale 161 destinato a cantina, deposito e lavorazione dei prodotti agricoli realizzato con :

- **concessione edilizia n.225/98 costruzione di un locale deposito attrezzature agricol**
- **concessione in sanatoria n. 636/06. Ampliamento di veranda e costruzione di servizio igienico.**

Lo stato di fatto rispecchia il progetto concessionato, tranne per la presenza di una porta intera che collega la cantina al deposito.

Dagli accessi agli atti non è emersa la presenza della dichiarazione di agibilità.

Il fabbricato non risulta accatastato la **spesa per l'accatastamento è di circa euro 1.500,00**

#### **Il terreno foglio 27 mappali 77-78-164**

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica del terreno ubicato in comune di Luogosanto è stato provveduto ad avviare domanda di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Luogosanto in data 04.02.2014. In data 30.01.2014, 3.02.2014 e 11.02.2014 si è provveduto a richiesta della visure catastali, dell'estratto di mappa presso gli uffici del catasto di Sassari. In data 20.03.2014 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica.

Dallo studio della documentazione in possesso è emerso quanto segue:

Il terreno risulta in possesso di concessione edilizia n.634 del 2006 pratica n.1457 per costruzione di una casa rurale posizionata sul mappale 78; durante il sopralluogo è emerso che i lavori non hanno mai avuto inizio pertanto la concessione edilizia risulta scaduta.

E' presente invece un deposito attrezzi abusivo e non regolarizzabile di mq 27 chiuso per tre lati con blocchetti lasciati grezzi con soprastante copertura in eternit (foto All. C)

Infine, sempre sul mappale 78, è presente un pozzo privato ad uso domestico irriguo (orti, giardini ecc ) privo di autorizzazione.

Si prevede la demolizione del deposito attrezzi con particolare cura per la copertura in eternit dovrà essere rimossa attraverso una procedura da ditta specializzata.

**Il costo della demolizione del deposito attrezzi è di circa euro 5.000,00**

**Quesito 10** FORNIRE INDICAZIONI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE PIGNORATO CIRCA LA PRESENZA O MENO:

- C) DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA DI CUI ALLA LEGGE N.10/91 E SUCCESSIVI DECRETI LEGISLATIVI N.192/05 E N. 311/06 CUI HA FATTO SEGUITO IL D.M. MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 19.02.2007 (G.U. 26.2.07 N.47) COME MODIFICATO DAL DECRETO 26 OTTOBRE 2007 E COORDINATO CON IL DECRETO 7 APRILE 2008
- D) DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA IN MATERIA DI INSTALLAZIONE IMPIANTI ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI DI CUI AL D.M. MINISTRO SVILUPPO ECONOMICO DEL 22.01.2008 N.37.
- A) L'immobile e il fabbricato rurale risultano privi della certificazione energetica  
**Annotazione:** da notare che sull'atto del 10.3.2010 (All.1) è risultato che l'immobile in oggetto è stato venduto come appartenente alla classe energetica G.
- B) Dalla ricerca avvenuta presso gli uffici tecnici non è emersa documentazione relativa agli impianti presenti nei locali (elettrico ed idrico) in quanto la data di concessione e di realizzazione dell'immobile e del fabbricato rurale è antecedente da quanto disposto dal D.M. Ministro sviluppo economico del 22.01.2008 n.37.

**Quesito 11** AD INDICARE IL VALORE DELL'IMMOBILE SIA LIBERO CHE OCCUPATO.

**Valore dell'immobile via Toscanini**

L'immobile ubicato in via Toscanini 16/A ad Arzachena al momento del sopralluogo è risult occupato dalla

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si e' proceduto seguendo il meto "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€.tot./mq.) .

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore ven del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di pre: noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei q e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato num di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità di principali vie di comunicazione e del resto delle caratteristiche estrinseche oltre che lo statc manutenzione e di conservazione delle strutture murarie interne ed esterne, il grado delle finitu l'epoca di costruzione e ogni altra caratteristica intrinseca si ritiene che il più probabile valore mercato sia € 1.500,00.

Superficie commerciale immobile Sc [mq]= Sca+Scv+Scp:+ Sac

|   |                    |           |
|---|--------------------|-----------|
| Superficie commerciale appartamento Sca     | 180,00 mq x 100% = | 180,00 mq |
| Superficie commerciale veranda Scv          | 38,00 mq x 30% =   | 11,40 mq  |
| Superficie commerciale parcheggio Scp       | 44,00 mq x 15% =   | 6,60 mq   |
| Superficie aree comuni Sac (160mq / 6u.ab.) | 27,00mq x 10% =    | 2,70 mq   |

160 mq=mq giardino condominiale

6 = numero tot. Delle unità abitative presenti nell'immobile

u.ab. = unità abitativa

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO Sc [mq]</b> | <b>200,10 mq</b>    |
| Valore di mercato dell'immobile V [€/mq]           | € 1.500,00.         |
| <b>VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE Vs= Sc x v</b>   | <b>€ 300.000,00</b> |

Al valore stimato verrà **sottratto**:

- l'importo previsto per l'eventuale rimozione degli infissi con una spesa di euro **€4.000,00**
- l'importo previsto per l'eventuale demolizione e ripristino a parcheggio del seminterrato con una spesa di circa euro **€ 4.500,00**.
- l'importo previsto per l'eventuale progetto di sanatoria e richiesta di nuova concessione edilizia per la realizzazione dell'area parcheggi con una spesa di circa euro **€10.000,00**

€ 300.000,00 - €4.000,00 - € 4.500,00 - €10.000,00 = € 281.000,00

**VALORE VENALE DELL'IMMOBILE**

**€ 281.000,00**

Poiché la quota dell'immobile delle creditrici è pari ad 11/27 il valore è **€ 114.000,00**

#### **Valore del magazzino ubicato in Luogosanto**

Il magazzino censito al CNEU foglio 27 mappale 244 sub 1 non ha alcun valore poichè opera abusiva non sanabile. Il costo preventivato delle demolizioni e ripristino dei luoghi è stato quantificato in € 5.500,00 il suo valore commerciale è pari a zero.

#### **Terreno ubicato in Luogosanto con annesso fabbricato rurale**

Per determinare il valore di mercato del **terreno agricolo** (vedi C.D.U. All.B) della complessiva estensione 0.11.68 ha, censito al NCT al foglio 27 mappale 153-158-161. si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra terreni che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione e del resto delle caratteristiche estrinseche si ritiene che il più probabile valore di mercato sia **€ 10.000,00**.

Per determinare il valore di mercato Il **fabbricato rurale** si e' proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/mq).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore del bene.

Tramite il raffronto tra terreni che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Alla luce di quanto fin qui esposto, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità ai principali vie di comunicazione e del resto delle caratteristiche estrinseche si ritiene che il probabile valore di mercato sia € 500,00 mq

### TERRENO

SUPERFICIE TERRENO 1 St [mq] 1168mq (ha 0.11.68)

Valore di mercato del terreno V [€/mq] € 1,00.

VALORE TERRENO  $V_t = St \times V$  € 1.168,00

- al valore del terreno verrà sottratta la superficie coperta di mq 88 del fabbricato rurale censito al NCT al foglio 27 mapp.161.

$$1168 \text{ mq} - 88 \text{ mq} = 1080,00 \text{ mq}$$

$$1080,00 \text{ mq} \times 1,00\text{€/mq} = \text{€}1080,00$$

**VALORE VENALE DEL TERRENO = € 1.080,00.**

Poiché la quota dell'immobile delle creditrici è pari ad 11/27 il valore è € 48,00

### FABBRICATO RURALE

Superficie commerciale fabbricato rurale  $Sc$  [mq]=  $S_{ca}+S_{cv}$

Superficie commerciale fabbricato  $S_{ca}$  88.00 mq x100% = 88,00 mc

Superficie commerciale veranda  $S_{cv}$  16.80 mq x 30% = 4,80 mq

**SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO  $Sc$  [mq] 92,80mq**

Valore di mercato dell'immobile V [€/mq] € 500,00.

**VALORE STATO DI FATTO IMMOBILE  $V_s = S_c \times v$**  € 46.400,00

- Al valore stimato verrà sottratto l'importo previsto per l'eventuale accatastamento del fabbricato rurale censito al NCEU al foglio 27 mapp.161 che è di € 1.500,00.
- Al valore stimato verrà sottratto l'importo demolizione del magazzino censito al NCEU al foglio 27 mapp.244 sub 1, menzionato in precedenza che è di € 5.500,00.

€46.400,00 - €1.500,00 - € 5.500,00 = € 39.400,00

**VALORE VENALE DELL'IMMOBILE V =** € 39.400,00

Poiché la quota dell'immobile delle creditrici è pari ad 11/27 il valore è € 16.050,00.

## TERRENO 2

2.Terreno agricolo (vedi C.D.U. All.B) della complessiva estensione 8.17.10 ha, censito al NCT al foglio 27 mappale 77-78-164.

**SUPERFICIE TERRENO 2  $S_t$  [mq]** 81,700 mq (ha 8.17.10)

Valore di mercato del terreno V [€/mq] € 1,00.

**VALORE STATO DI FATTO TERRENO  $V_t = S_t \times V$**  € 8.170,00.

- Al valore stimato verrà sottratto l'importo previsto per la demolizione del deposito attrezzi menzionato al quesito 9 di € 5.000,00.

€ 8.170,00.- € 5.000,00 = € 3.170,00

**VALORE VENALE DEL TERRENO 2** € 3.170,00

Poiché la quota dell'immobile delle creditrici è pari ad 11/54 il valore è € 645,00.

**RIASSUNTO DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI**

|  |                          |                            |
|--|--------------------------|----------------------------|
| <b>valore venale dell'immobile</b>                   | <b>quota parte 11/27</b> | <b>€ 114.000,00</b>        |
| <b>valore venale del terreno + fabbricato rurale</b> | <b>quota parte 11/27</b> | <b>€ 16.098,00</b>         |
| <b>valore venale del terreno 2</b>                   | <b>quota parte 11/54</b> | <b>€ 645,00</b>            |
| <b><u>TOTALE</u></b>                                 |                          | <b><u>€ 130.743,00</u></b> |

**Quesito 12** VERIFICARE L'ESISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) E, NEL CASO IN CUI NON FOSSE PRESENTE, PROVVEDERE ALLA REDAZIONE ED AL RILASCIO DELLO STESSO.

E' stata riscontrata l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), lo scrivente non ha provveduto alla sua redazione.(Allegato F).

**Quesito 13** A PRENDERE CONTATTI CON IL CUSTODE IVG, OVE NOMINATO, AI FINI DI CONCORDARE LA DATA DI ACCESSO.

Il giorno 29.01.2014 la sottoscritta CTU ha avuto un primo contatto con l'IVG e con il custode il Sig. Emanuele Murrighilli.; non essendo ancora in suo possesso il fascicolo, lo scrivente ha provveduto all'invio tramite mail di una breve descrizione dei beni e della loro ubicazione. Il 19.02.2014 sempre tramite mail si è proceduto all'invio dell'estratto di mappa dei terreni e della planimetria catastale dell'immobile poiché il custode non era ancora in possesso del fascicolo inerente la pratica. Il giorno 21.02.2014 è stata concordata la data e il luogo di **inizio delle operazioni peritali** per il giorno **13.03.2014**.

Tempio Pausania, 18.06.2014

Arch. Degortes Ilenia