

PREMESSA

Il sottoscritto Andrea Pasella iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia Sassari al numero 3289, con studio Tecnico sito a Tempio Pausania in Via Limbara n° 42 B in data 23-06-2021 ha presentato giuramento in qualità di esperto, ed il Sig. Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il giorno 02/02/2022 alle ore 15:00 nel mio studio Tecnico sito a Tempio Pausania in Via Limbara n. 42 B davo inizio alle operazioni peritali per la procedura d'esecuzione immobiliare nn. 247/2018 che prevede il pignoramento di due unità immobiliari insediate nel Comune di Arzachena (SS) Località Porto Cervo Via Cala Romantica Condominio Cala Romantica Alta censite all' Agenzia delle Entrate di Sassari :

- foglio 12 mappale 1227, subalterno 19;
- foglio 12 mappale 1227, subalterno 21;

Dalla documentazione reperita dal Processo civile Telematico del Tribunale di Tempio Pausania, dagli atti prelevati presso l'Agenzia delle Entrate di Sassari, dalla sezione distaccata di Tempio Pausania, dalle pratiche edilizie ritirate presso l' Ufficio Tecnico Comunale di Arzachena (SS) e dal sopralluogo eseguito presso le unità immobiliari ho risposto ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione :

QUESITO UNO

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

RISPOSTA QUESITO UNO

La documentazione allegata è conforme ai requisiti dell'art. 567 , comma 2;

- 1)Si allegano copia delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, Pignoramenti, domande Giudiziali);
- 2)Si allegano le mappe censuarie per l' identificazione, le planimetrie catastali e le visure storiche per l'identificazione dei passaggi di proprietà antecedenti al pignoramento;

Es.imm.247/2018

- 3) Trattasi di unità immobiliari censite all' Agenzia delle Entrate di Sassari sezione catasto fabbricati rispettivamente al :
- foglio 12 mappale 1227, subalterno 19;
 - foglio 12 mappale 1227, subalterno 21;
- 4) Le unità immobiliari sono pignorate per l'intera quota al debitore esecutato, il quale dalla consultazione degli atti risulta l'unico proprietario di esse .

Cronologia titoli di proprietà dell'immobile antecedenti al pignoramento:

Le unità immobiliari divennero di proprietà del debitore esecutato a seguito di atto di compravendita titolo di proprietà stipulato del 23/12/2002 repertorio n° 78024 registro particolare n°329 , registro generale n° 434 presentazione n° 7 presso lo studio Notariale del [REDACTED] trascritto in data 11-01-2003 ,**si allega copia conforme della visura della nota di trascrizione richiesta in data 04/07/2022 del titolo di proprietà richiesto in data 12/07/2022 e ritirato in data 19/07/2022.**

Ipotecche sull'immobile :

1. ipoteca volontaria del 18/10/2012 - Registro Particolare 1133, Registro Generale 8861, Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 102924/22486 del 22/12/2012 derivante da concessione di Finanziamento;
2. ipoteca volontaria del 30/06/2014 - Registro Particolare 548 , Registro Generale 4574 , Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 105940/24658 del 03/07/2014 derivante da concessione di Finanziamento di euro ;
3. ipoteca legale del 29/10/2013 Registro particolare n. 1207 , Registro generale n. 8694, Presentazione n. 16 del 13/11/2013, Pubblico ufficiale Equitalia S.p.a. sede Firenze (FI);

Pignoramenti sull'immobile:

1. Atto di Pignoramento del 09/11/2018 rep. 1615 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 22-01-2019 pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania registro generale n. 685, registro particolare n. 355, a favore del Creditore procedente Banca Popolare dell' Alto Adige S.p.A. . sede di Bolzano (BZ)
Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio Pausania in data 04-07-2022;
2. Atto di Pignoramento del 13/09/2019 rep. 1804 trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari in data 10-10-2019 pubblico Ufficiale: [REDACTED] [REDACTED] registro generale n. 9216, registro particolare n. 6528, a favore del Creditore procedente [REDACTED] . . sede di Bolzano (BZ) il
Si allega copia della visura ipotecaria relativa alla nota di trascrizione del pignoramento immobiliare richiesta e prelevata dall' Agenzia dell' Entrate di Tempio

Pausania in data 04-07-2022;

Domande Giudiziali :

nessuna .

Sequestri :

nessuno .

sentenze dichiarative di fallimento:

Assenti .

Destinazione Urbanistica

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio Tecnico Comunale di Arzachena (SS) il tratto di terreno dove risulta insediato il complesso Immobiliare d'appartenenza Alle unità immobiliari per il quale è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica data di rilascio 04/08/2022 è insediato nella zona :

- ✘ Ricade interamente in Zona F3-Aree Turistiche oggetto di lottizzazioni approvate disciplinate dall'art.64 delle NTA del P.D.F.;
- ✘ Ricade interamente in Zona Hg1-Aree a pericolosità geologica moderata;
- ✘ Ricade interamente in Zona Rg1- . Aree a rischio geologico moderato;
- ✘ Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex art. 136 L. 1497/39- Aree Vincolate ai sensi degli art. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- ✘ Ricade interamente in zona Parco Geominerario ambientale e storico-Aree Facenti parte dei Beni Identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli art. 9,57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R. ;
- ✘ Ricade interamente in zona sistemi a baie e promontori-scogliere e piccole isole, falesie e Versanti Costieri;
- ✘ Ricade interamente in zona territori costieri fascia dei 300 metri- individuazione indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di Battigia anche per i territori elevati sul mare ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs e s.m.i.;
- ✘ Ricade interamente in zona ZPS- Buffer- area di rispetto di 2KM ai perimetri delle zone di protezione speciale, aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2016;
- ✘ Ricade interamente in zona Art. 18 legge 991/1952 aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L.n. 991 52;
- ✘ Fa parte del Piano di Lottizzazione "Cala Romantica" convenzionato in data 20.12.1977 con atto repertorio n° 7954 del [REDACTED];

Es.imm.247/2018

QUESITO DUE

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

RISPOSTA QUESITO DUE

Il sopraluogo sui beni oggetto di pignoramento è stato eseguito :

In data **04/07/2022** alle ore **15:00** alla presenza del dipendente dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie) di Tempio Pausania ossia il [REDACTED] e della [REDACTED] occupante al momento del sopraluogo delle unità immobiliari oggetto di procedura.

Durante le operazioni peritali sono state eseguite verifiche di inquadramento, quantificazione consistenza, misurazioni, rilievi fotografici e accertamento occupazione.

Alla presente relazione si allega il verbale d'accesso contenente il resoconto delle operazioni svolte durante il sopraluogo .

Allo stato dei luoghi i beni oggetto di pignoramento risultano adibite ad abitazione residenziale predisposta al livello piano primo con annesso locale cantina al Piano interrato e posto auto sito al piano interrato.

Essendo unità immobiliari indipendenti vengono descritte nel seguente modo:

Bene n° 1

Ubicazione :

Comune: Arzachena (Provincia di Sassari);

Località: Porto Cervo

Via: Via Cala Romantica

Condominio: Condominio Cala Romantica Alta

Piano: unità immobiliare predisposta su due livelli piano Primo e piano interrato

civico : snc

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Arzachena (SS) al foglio 12 mappale 1227 Sub 19 categoria catastale A/07 (abitazione in Villini).

Calcolo Superficie :

La superficie calpestabile e quella commerciale dell'unità immobiliare vengono di seguito così calcolate :

Piano Terra				
Piano	destinazione	Sup utile	Coeff.	Sup. Equiv.
Terra	soggiorno	Mq 19,30	1	Mq 19,30
Terra	cucinino	Mq 2,62	1	Mq 2,62
Terra	wc	Mq 2,30	1	Mq 2,30
Terra	wc	Mq 3,40	1	Mq 3,40
Terra	Camera	Mq 13,00	1	Mq 13,00
Terra	Camera	Mq 8,00	1	Mq 8,00
Terra	Terrazza	Mq 19,10	0.35	Mq 19,10
Terra	Cortile	Mq 35,35	0.15	Mq 30,05
Terra	Cortile	Mq 61,58	0.15	Mq 53,35
interrato	Cantina	Mq 4,73	0.35	Mq 3,38
Totale Superficie Utile calpestabile		Mq 169,38	Tot. sup. Equival.	Mq 154,50
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Mq 169,38	Totale sup Equiv.	Mq 154,50
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda		Mq 69,00		

Caratteristiche strutturali:

L'unità immobiliare è realizzata con struttura di tipo misto composta da :

- ✘ Strutture Verticali: la muratura portante risulta eseguita con Blocchetti di C.L.S. con sovrastante manto di intonaco, tinteggiatura e rivestimento in pietra ;
- ✘ Strutture orizzontali: il solaio di calpestio e di copertura risultano in latero cemento (Travetti e pignatte);
- ✘ Muri divisori interni: in mattoni forati con sovrastante manto di intonaco e tinteggiatura;
- ✘ Rivestimenti: pavimenti e placcaggi dei bagni e dell'angolo cottura con piastrelle in ceramica;
- ✘ infissi esterni: in legno;
- ✘ Porte interne: in legno;

Nella struttura sono presenti impianti del tipo :

- ✘ impianto idrico-fognario: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete idrico-

fognaria comunale;

- ✘ Impianto elettrico: realizzato prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/2008, esso allo stato dei luoghi risulta attivo, funzionante e regolarmente allacciato alla rete elettrica comunale, inoltre è presente l'impianto radio televisivo;
- ✘ impianto di riscaldamento e raffrescamento: impianto realizzato a chiller elettrico/condizionatori;
- ✘ Impianto acqua calda sanitaria: scaldacqua elettrico;

Accertamento stato dell'immobile :

L'immobile si presenta per la parte strutturale in buono stato di conservazione necessita solo di piccoli interventi di manutenzione ordinaria del tipo :

- ✘ intervento di imbiancatura delle superfici orizzontali, verticali e partizioni interne;

Titoli, Caratteristiche della zona:

- ✘ I lavori per la realizzazione del complesso immobiliare dove risulta ubicata l'unità residenziale risultano iniziati nell'anno 1996 e ultimati nell'anno 2000.
- ✘ Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 59 di collegamento alla Città di Arzachena , la Strada Statale 125 di collegamento alla Città di Olbia dove risulta insediato lo scalo portuale Isola Bianca e quello aereoportuale Costa Smeralda.
- ✘ L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;
- ✘ Nella zona circostante sono presenti :edifici del tipo residenziale come: abitazioni singole, complessi immobiliari di vario genere ,ville e condomini .

L'immobile confina con:

- ✘ con unità immobiliare censita al Foglio 12 mappale 1227 sub 38 XXXXXXXXXX
- ✘ con unità immobiliare censita al Foglio 12 mappale 1227 sub 20 scala d'ingresso condominiale B.C.N.C. (bene comune non censibile);

Bene n° 2

Ubicazione :

Comune: **Arzachena (Provincia di Sassari);**
Località: **Porto Cervo**
Via: **Via Cala Romantica**
Condominio: **Condominio Cala Romantica Alta**
Piano: **unità immobiliare ubicata al piano interrato**
civico : **snc**

Es.imm.247/2018

Dati catastali :

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Arzachena (SS) al foglio 12 mappale 1227 Sub 21 categoria catastale C/06 (posto auto coperto)

<u>Piano Terra</u>				
<u>Piano</u>	<u>destinazione</u>	<u>Sup utile</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Equiv.</u>
Terra	Posto auto scoperto	Mq 25,00	20%	Mq 20,00
Totale Superficie Utile calpestabile		Mq 25,00	Tot. sup. Equival.	Mq 20,00
Totale superfici utile/ equiv.				
Tot. Superficie Utile		Mq 25,00	Totale sup Equiv.	Mq 20,00
Totale Superficie lorda Commerciale				
Totale superficie Lorda		Mq 29,00		

Caratteristiche strutturali:

Trattasi di posto auto coperto sito al piano interrato del complesso residenziale realizzato interamente con pavimentazione in mattoncini rossi delimitato da segnaletica eseguita con vernice di colore bianco.

Il Posto auto è dotato di illuminazione in quanto come citato in precedenza risulta all'interno del complesso residenziale.

Accertamento stato dell' immobile

L'immobile si presenta per la parte strutturale in Buono stato di conservazione dalle verifiche effettuate sullo stato dei luoghi e da quelle effettuate risulta il posto auto di pertinenza all'immobile distinto all'Agenzia delle Entrate di Sassari al foglio 12 mappale 1227 sub 19 oggetto di pignoramento immobiliare identificato nella presente relazione al bene n° 1.

Titoli, Caratteristiche della zona:

- ✘ I lavori per la realizzazione del complesso immobiliare dove risulta ubica l'unità Destinata a posto auto risultano iniziati nell'anno 1996 e ultimati nell'anno 2000;
- ✘ Le principali Vie di Comunicazione nelle vicinanze sono la strada Provinciale 59 di collegamento alla Città di Arzachena, la Strada Statale 125 di collegamento alla Città di Olbia dove risulta insediato lo scalo portuale Isola Bianca e quello aereoportuale Costa Smeralda;
- ✘ L'unità immobiliare può essere raggiunta sia con l'ausilio di mezzi privati che con l'ausilio di mezzi pubblici;
- ✘ Nella zona circostante sono presenti edifici del tipo residenziale come: abitazioni singole complessi immobiliari di vario genere, ville e condomini ;

L'immobile confina con:

- ✘ con unità immobiliare censita al Foglio 12 mappale 1227 sub 22 [REDACTED]
- ✘ con unità immobiliare censita al Foglio 12 mappale 1227 sub 19 (di proprietà del debitore esecutato ossia il locale cantina annesso all'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare identificato come bene n° 1 descritto in precedenza);

QUESITO TRE:

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

RISPOSTA QUESITO 3:

Il sottoscritto CTU dichiara che i dati contenuti nell'atto di pignoramento, visure ipotecarie, visure catastali e dal sopralluogo svolto in data 04/07/2022 per verifiche di consistenza e occupazione sono conformi e consento l'individuazione dei beni oggetto di pignoramento immobiliare .

QUESITO QUATTRO

proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

RISPOSTA QUESITO QUATTRO

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Sassari si dichiara che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono regolarmente censite all'Agenzia delle Entrate di Sassari Sezione -Catasto Fabbricati pertanto si dichiara la conformità catastale .

Bene n° 1

Dati catastali :

L'unità immobiliare è censita al catasto fabbricati di Arzachena (SS) al foglio 12 mappale 1227 Sub 19 categoria catastale A/07 (abitazione in Villini);

Es.imm.247/2018

Bene n° 2

Dati catastali :

L'unità immobiliare censita al catasto fabbricati di Arzachena (SS) al foglio 12 mappale 1227 Sub 21 categoria catastale C/06 (posto auto coperto);

QUESITO CINQUE –

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA QUESITO CINQUE

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio Tecnico Comunale di Arzachena (SS) il tratto di terreno dove risulta insediato il complesso Immobiliare d'appartenenza all'immobile per il quale è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica è insediato nella zona :

- ✘ Ricade interamente in Zona F3-Aree Turistiche oggetto di lottizzazioni approvate disciplinate dall'art.64 delle NTA del P.D.F.;
- ✘ Ricade interamente in Zona Hg1-Aree a pericolosità geologica moderata;
- ✘ Ricade interamente in Zona Rg1-Aree a rischio geologico moderato;
- ✘ Ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex art. 136 L. 1497/39- Aree Vincolate ai sensi degli art. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- ✘ Ricade interamente in zona Parco Geominerario ambientale e storico-Aree Facenti parte dei Beni Identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli art. 9,57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R. ;
- ✘ Ricade interamente in zona sistemi a baie e promontori- scoglie e piccole isole , falesie e Versanti Costieri;
- ✘ Ricade interamente in zona territori costieri fascia dei 300 metri- individuazione indicativa, della fascia della profondità di 300 metri dalla linea di Battigia anche per i territori elevati sul mare ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs e s.m.i.;
- ✘ Ricade interamente in zona ZPS- Buffer- area di rispetto di 2KM ai perimetri delle zone di protezione speciale, aree non idonee all'insediamento di impianti eolici ai sensi della delibera n. 40/11 del 07/08/2016;
- ✘ Ricade interamente in zona Art. 18 legge 991/1952 aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L.n. 991 52

Es.imm.247/2018

✘ Fa parte del Piano di Lottizzazione “Cala Romantica” convenzionato in data 20.12.1977 con atto repertorio n° 7954

Alla presente CTU si allega Copia del certificato di destinazione urbanistica richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Arzachena (SS) in data 02/08/2022 prot. 46454 e rilasciato in data 04/08/2022 , con validità di giorni 365.

QUESITO SEI – “Destinazione urbanistica/ di piano, Destinazione /situazione catastale”

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

RISPOSTA QUESITO SEI

Dalle verifiche Effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Arzachena per l'edificazione dei beni oggetto pignoramento risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- ✘ concessione edilizia n° 215/99 rilasciata in data 20/07/1999 pratica edilizia n° 184/96 presentata in data 29/07/1996 protocollo 21927 (si allega copia concessione edilizia rilasciata per l'edificazione di tutto il complesso immobiliare) ;
- ✘ concessione edilizia n° 299/99 rilasciata in data 14/10/1999 pratica edilizia n° 63/98 presentata in data 04/03/1998 protocollo 5768 (si allega copia concessione edilizia ed elaborati grafici rilasciata per l'edificazione di tutto il complesso immobiliare);

Dai rilievi eseguiti sullo stato dei luoghi si dichiara che le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano conformi con quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto concessionato (concessione edilizia n° 299/99) .

Agibilità:

Dalle verifiche risulta presente agli atti il certificato di agibilità rilasciato in data 13/03/2002 richiesta in data 27/03/2000 prot. Domanda n° 9820 , si precisa che il provvedimento autorizzativo è stato rilasciato per l'intero complesso immobiliare d'appartenenza delle unità immobiliari oggetto di stima immobiliare .

A seguito delle verifiche gli immobili non necessitano di nessuna pratica per la sistemazione urbanistica pertanto all'atto della presente consulenza si dichiara la conformità urbanistica.

Es.imm.247/2018

QUESITO SETTE –

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

RISPOSTA AL QUESITO SETTE

Il sottoscritto CTU dichiara dalle verifiche eseguite che le unità immobiliari oggetto di pignoramento non risultano gravate da vincoli di tipo: censo e uso civico .

QUESITO OTTO –

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

RISPOSTA AL QUESITO OTTO -

Il sottoscritto CTU dichiara dalle verifiche eseguite che le unità oggetto di pignoramento risultano in regola con il versamento delle quote e oneri condominiali, si allega attestazione pagamenti rilasciata dall' Amm. del condominio denominato Cala Romantica Alta [REDACTED] dello Studio associato [REDACTED]

QUESITO NOVE –

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

RISPOSTA AL QUESITO NOVE

Il sottoscritto CTU dichiara che dalle verifiche eseguite sugli atti catastali ,urbanistico edilizi e dai rilievi svolti i beni oggetto non sono divisibili in quanto trattasi di unità immobiliare con annesso posto auto pertanto per la vendita verrà costituito un unico lotto .

Costituzione Lotto unico :

bene n° 1	
Destinazione d'uso	Residenziale

Piano	Piano primo -piano interrato
Consistenza/vani	Vani 5,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 69,00
Ubicazione	Località “ Poro Cervo ”
Via	Via Cala Romantica
Condominio	Cala Romantica Alta
Comune	Arzachena (SS)
Dati catastali	Foglio 12 Mappale 1227 subalterno 19
bene n° 2	
Destinazione d'uso	Posto auto coperto
Piano	Piano Interrato
Consistenza/vani	Mq 25,00
Superficie lorda /Commerciale	Mq 29,00
Ubicazione	Località “Porto Cervo”
Via	Via Romantica Alta
Condominio	Cala Romantica Alta
Comune	Arzachena (SS)
Dati catastali	Foglio 12 Mappale 1227 subalterno 21

QUESITO DIECI-

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; 11

RISPOSTA AL QUESITO DIECI

Il sottoscritto CTU dichiara che le unità oggetto di pignoramento immobiliare sono pignorate per intero poiché il debitore Esecutato [REDACTED] risulta l'unico intestatario di esse inoltre come anche citato al quesito n° 9 i beni non sono divisibili pertanto per la vendita sarà costituito un unico lotto.

QUESITO UNDICI-

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura

esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

RISPOSTA QUESITO UNDICI

Dal sopralluogo eseguito in data 04/07/2022 si dichiara che :

L'unità immobiliare distinta all'Agenzia delle Entrate al foglio 12 particella 1227 subalterno 19 identificata come bene n°1 inserita nel lotto unico per la futura vendita risulta occupata dal Signor Cavatton Franco e dalla sua famiglia durante il periodo Estivo.

L'unità immobiliare distinta all'agenzia delle Entrate al foglio 12 particella 1227 subalterno 21 identificato come bene n° 2 inserito nel lotto unico per la futura vendita risulta occupata dal Signor Cavatton Franco e dalla sua famiglia durante il periodo Estivo.

QUESITO DODICI -

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

RISPOSTA QUESITO DODICI

Il sottoscritto CTU dichiara che dal sopralluogo eseguito in data 04/07/2022 per le unità immobiliari oggetto di procedura non risultano stati emanati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

QUESITO TREDICI -

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

RISPOSTA QUESITO TREDICI

Il Sottoscritto CTU dalla consultazione degli atti dichiara che i beni oggetto di pignoramento:

- ✘ sono gravati da vincoli ambientali, storici e paesaggistici tali vincoli sono stati riportati nella risposta al quesito n° 5 e nel Certificato di destinazione urbanistica presente nell'Allegato D -documentazione urbanistico edilizia ;**
- ✘ sono gravati da vincoli e oneri di tipo condominiale in quanto fa parte del complesso immobiliare denominato Condominio Cala Romantica Alta**

✗ Non sono gravati da diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici.

QUESITO QUATTORDICI-

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

Valutazione Lotto unico

Il sottoscritto c.t.u ha provveduto per la stima del valore intero delle unità oggetto di pignoramento immobiliare, trattasi di unità residenziale con annesso posto auto distinte all'Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 12 mappale 1227 sub 19 identificato come bene n° 1 (abitazione in Villini) e sub 19 identificato come bene n°2 (posto auto coperto) .

Le unità immobiliari vengono valutate con il metodo sintetico comparativo, la stima è basata sulla compravendita di beni simili tramite dei parametri tecnico-economici espressi in €/mq di superficie lorda commerciale .

Questo metodo consente l'accertamento del più probabile valore venale del bene ovvero il valore concreto che un immobile può avere sul mercato immobiliare.

Dopo un accurata indagine sul mercato immobiliare il raffronto con dati storici su compravendite di beni analoghi si determina il valore dell'immobile oggetto della presente stima.

Dalla consultazione degli atti reperiti presso i vari uffici, sopralluoghi, rilievi, indagini sul mercato immobiliare, dalla consultazione della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate dove sono stati prelevati i seguenti dati :

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: SASSARI
Comune: ARZACHENA
Fascia/zona: Suburbana/CVOLPE-ROMAZZINO-LA CELVIA-PORTO CERVO-PANTOGIA-PEVERO-CAPRICCIOLI-ROMAZZINO-LISCIA DI VACCA-ABBIADORI
Codice di zona: E3
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Ville e Villini
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3900	5700	L	16,3	23,7	L
Abitazioni civili	Ottimo	5000	7500	L	20,8	31,2	L
Box	NORMALE	1300	1700	L	6,5	8,5	L
Ville e Villini	Normale	6600	9800	L	27,5	40,9	L
Ville e Villini	OTTIMO	9000	14500	L	37,5	60,4	L

Considerato che per le abitazioni di tipo economico il valore di mercato oscilla fra le 6.600,00 euro/mq e le 9.800,00 euro/mq mentre per i posti auto oscilla fra le 1.300,00 euro/mq e le 1.700,00 euro/mq

Si ritiene

Es.imm.247/2018

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura unità residenziale distinta Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 12 mappale 1227 sub 19 identificato come bene n° 1 (abitazione in Villini) in euro 9.800,00/mq.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura posto auto coperto distinto all' Agenzia delle Entrate di Sassari al Foglio 12 mappale 1227 sub 21 identificato come bene n° 2 (Posso auto coperto) in euro 1.700,00/mq.

FORMAZIONE DEL LOTTO

Valore complessivo di Stima Bene n° 1	Mq 69,00X € 9.800,00/mq	€ 676.200,00
---------------------------------------	-------------------------	--------------

Valore complessivo di Stima Bene n° 7	Mq 29,00 X € 1.700,00/mq	€ 49.300,00
---------------------------------------	--------------------------	-------------

Valore complessivo di Stima lotto unico		€ 725.500,00
-----------------------------------------	--	--------------

Valore complessivo di stima del lotto unico

Bene n° 1	Unità immobiliare Residenziale predisposta su due livelli Piano primo Piano interrato avente una superficie lorda commerciale di mq 69,00 sita in Comune di Arzachena, Località Porto Cervo Via Cala Romantica Condominio Cala Romantica Alta identificata catastalmente al foglio 12 particella 1227 sub 19	€ 725.500,00
Bene n° 2	Unità immobiliare adibita a posto auto coperto predisposta su un unico livello piano interrato avente una superficie lorda commerciale di mq 29,00 sita in Comune di Arzachena Località Porto Cervo, Via Cala Romantica, Condominio Cala Romantica Alta , identificata catastalmente al foglio 12 particella 1227 sub 21	
Totale Valore Complessivo del lotto		

VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI OGGETTO DI PROCEDURA

Lotto unico	Unità immobiliare Residenziale predisposta su due livelli Piano primo Piano interrato avente una superficie lorda commerciale di mq 69,00 sita in Comune di Arzachena, Località Porto Cervo Via Cala Romantica Condominio Cala Romantica Alta identificata catastalmente al foglio 12 particella 1227 sub 19	
	Unità immobiliare adibita a posto auto coperto predisposta su un unico livello piano interrato avente una superficie lorda commerciale di mq 29,00 sita in Comune di Arzachena Località Porto Cervo, Via Cala Romantica, Condominio Cala Romantica Alta, identificata catastalmente al foglio 12 particella 477 sub 21	
	Totale valore dei lotti oggetto di procedura	VALORE EURO 725.500,00

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it

TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

Es.imm.247/2018

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 247/2018 R.G.E
GIUDICE DELL' ESECUZIONE [REDACTED]

PROMOSSA DA:

Creditore procedente : [REDACTED]

CONTRO:

Debitore Esecutato : [REDACTED]

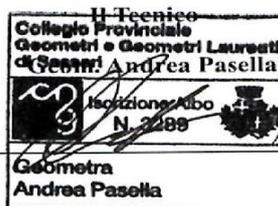
Documentazione fotografica

Documentazione fotografica lotto unico
Bene n° 1

Lotto unico	Unità immobiliare Residenziale predisposta su due livelli Piano primo Piano interrato avente una superficie lorda commerciale di mq 69,00 sita in Comune di Arzachena, Località Porto Cervo Via Cala Romantica Condominio Cala Romantica Alta identificata catastalmente al foglio 12 particella 1227 sub 19	
	Unità immobiliare adibita a posto auto coperto predisposta su un unico livello piano interrato avente una superficie lorda commerciale di mq 29,00 sita in Comune di Arzachena Località Porto Cervo, Via Cala Romantica, Condominio Cala Romantica Alta , identificata catastalmente al foglio 12 particella 1227 sub 21	
	Totale valore dei lotti oggetto di procedura	VALORE EURO 725.500,00

IL CTU

Geom. Andrea Pasella



Es.imm.247/2018

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it



Vista Prospetto Principale



Vista Prospetto Principale

Es.imm.247/2018

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it



Vista Prospetto laterale ingresso



Vista Prospetto posteriore

Es.imm.247/2018



Vista Prospetto posteriore



Vista Ambiente Soggiorno

Es.imm.247/2018

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it



Vista Ambiente Soggiorno



Vista Ambiente Cucinino

Es.imm.247/2018

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it



Vista Ambiente servizio igienico (zona Notte)



Vista Ambiente servizio igienico (zona Giorno)

Es.imm.247/2018

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it



Vista Ambiente Camera da letto singola



Vista Ambiente Camera da letto matrimoniale

Es.imm.247/2018

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it



Vista Veranda su prospetto principale



Vista giardino su prospetto principale

Es.imm.247/2018



Vista giardino su prospetto posteriore



Vista giardino su prospetto posteriore

Es.imm.247/2018

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it



Vista Ambiente Cantina (Piano Interrato)



Vista Ambiente Cantina (Piano Interrato)

Es.imm.247/2018

TRIBUNALE DÌ TEMPIO PAUSANIA

PROCEDURA DÌ ESECUZIONE IMMOBILIARE n°. 247/2018 R.G.E
GIUDICE DELL' ESECUZIONE DOTT.SSA COSTANZA TETI

PROMOSSA DA:

Creditore procedente : [REDACTED]

CONTRO:

Debitore Esecutato : [REDACTED]

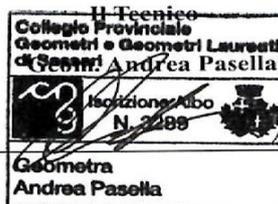
Documentazione fotografica

Documentazione fotografica lotto unico
Bene n° 2

Lotto unico	Unità immobiliare Residenziale predisposta su due livelli Piano primo Piano interrato avente una superficie lorda commerciale di mq 69,00 sita in Comune di Arzachena, Località Porto Cervo Via Cala Romantica Condominio Cala Romantica Alta identificata catastalmente al foglio 12 particella 1227 sub 19	
	Unità immobiliare adibita a posto auto coperto predisposta su un unico livello piano interrato avente una superficie lorda commerciale di mq 29 ,00 sita in Comune di Arzachena Località Porto Cervo, Via Cala Romantica, Condominio Cala Romantica Alta , identificata catastalmente al foglio 12 particella 1227 sub 21	
	Totale valore dei lotti oggetto di procedura	VALORE EURO 725.500,00

IL CTU

Geom. Andrea Pasella



Es.imm.247/2018

Studio Tecnico Geom. Andrea Pasella
Via Limbara n° 42 B Tempio Pausania
cell. 346/0895458
email: andreapasella@alice.it
Pec.: andrea.pasella@geopec.it



Vista Posto auto (coperto)



Vista Posto auto (coperto)

Es.imm.247/2018

CONCLUSIONI

Con quanto esposto nella consulenza tecnica d'ufficio che si deposita presso il PCT (Processo civile Telematico) all'ufficio di cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania il sottoscritto ritiene di aver compiutamente esaudito il mandato affidato dal sig. Giudice.

Si dichiara

Di aver svolto l'incarico con un'analisi dettagliata riferita ai beni oggetto della presente consulenza.

Tempio P. 30/08/2022

Allegati alla CTU

- ✓ Allegato B: Documentazione catastale ;
- ✓ Allegato C: titoli di proprietà, visure ipotecarie ;
- ✓ Allegato D: Documentazione Urbanistico-Edilizia;
- ✓ Allegato E: Verbali di Sopralluogo ;

IN FEDE

IL CTU

Geom. Andrea Pasella



Es.imm.247/2018