

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

*PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 47/2020*

Promosso da:

SUMMER SPV S.R.L. (MANDATARIA DEL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.)

Conegliano (TV) 31015 Via V. Alfieri 1

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## Relazione Peritale



## Sommario

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA .....	1
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 47/2020 .....	1
<b>Relazione Peritale.....</b>	<b>1</b>
<b>1.0   INCARICO .....</b>	<b>3</b>
<b>2.0   MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>3.0   FORMULAZIONE DEI QUESITI .....</b>	<b>4</b>
QUESTITO UNO   "IDENTIFICAZIONE DEL BENE" .....	4
QUESITO DUE   "DESCRIZIONE DEL BENE" .....	7
QUESITO TRE   "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO" .....	9
QUESITO QUATTRO   "ACCATASTAMENTO" .....	9
QUESITO CINQUE   "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO" .....	9
QUESITO SEI   "CONFORMITA' ALLA NORMATIVA _ SANABILITA'" .....	11
QUESITO SETTE   "DIVISIONE IN LOTTI" .....	12
QUESITO OTTO   "DIVISIBILITA' IN NATURA" .....	12
QUESITO NOVE   "STATO DEL BENE" .....	12
QUESITO DIECI   "REGIME VINCOLISTICO" .....	12
QUESITO UNIDICI   "DETERMINAZIONE DEL VALORE" .....	13
<b>4.0 VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO € 141.000,00 .....</b>	<b>17</b>
<b>5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE .....</b>	<b>17</b>
<b>6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI .....</b>	<b>17</b>
<b>7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI.....</b>	<b>18</b>



## 1.0 | INCARICO

Il 16 settembre 2021 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 Tempio Pausania (OT) il 30.04.1983 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 SUMMER SPV S.R.L. (MANDATARIA DEL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.) contro [REDACTED]

Dettaglio parti:

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice fiscale
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]		
<b>BANCO DI SARDEGNA SPA</b>	Creditore	01564560900	SILVANA MURA	MRUSVN79H68L093G
<b>SUMMER SPV S.R.L. (MANDATARIA DEL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.)</b>	Surrogante	05128970265	ALESSANDRO BARBARO	BRBLSN74M17F158J
<b>SUMMER SPV S.R.L. (MANDATARIA DEL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.)</b>	Surrogante	05128970265	MARIO ANZA'	NZAMRA77T31F158G
<b>SUMMER SPV S.R.L. (MANDATARIA DEL BANCO DI SARDEGNA S.p.A.)</b>	Surrogante	05128970265	MARIA ELEONORA BIANCO	BNCMLN79P45L093R

## 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 11.02.2022, 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).



Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa è **una unità unifamiliare su due livelli, ricadente nel comune di Sant'Antonio Gallura, distinto al catasto fabbricati per l'unità immobiliare al foglio 6 part. 655 e 656 (oggi modificati in part. 655 sub. 1).**

In data 15.02.2022 la sottoscritta ha provveduto alla visura presso il portale dell'Agenzia del Territorio per l'ottenimento delle informazioni catastali necessarie all'individuazione corretta del bene, 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 17.02.2022 alle ore 12:30 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 17 febbraio 2022.

Le comunicazioni inviate alle parti sono state tutte recapitate. Il giorno e l'ora comunicati, la sottoscritta, si è recata nei luoghi di causa dove, alla presenza del rappresentante dell'IGV, il geom. Emanuele Murrighili, si è constatata la presenza dei debitori esecutati, i signori [REDACTED] che hanno consentito l'accesso all'interno dell'immobile in tutti i suoi spazi.

Le operazioni peritali hanno inoltre comportato:

- 18.03.2022 con prot. 1666 richiesta presso gli uffici tecnici del Comune di Sant'Antonio di Gallura del rilascio di Certificazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380 del 30.06.01 prot. 5754;
- 18.03.2022 prot. 1673 richiesta accesso agli atti presso gli uffici del comune di Sant'Antonio di Gallura;
- 30.03.2022 accesso agli atti presso il Comune di Sant'Antonio di Gallura per la pratica inerente la costruzione dell'immobile C.E. n.1/2004 del 19.01.2004;
- 12.04.2022 Ispezione Ipotecaria dell'immobile presso il portale telematico della Conservatoria di Tempio Pausania;
- 13.04.2022 ricezione CDU.

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 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	Tip o	Nome
07/04/2020	DEPOSITATA DA BANCO DI SARDEGNA SPA ISTANZA DI VENDITA		
07/04/2020	ISCRITTO A RUOLO		<a href="#">NotalscrizioneRuolo.pdf.p7m</a>
15/06/2020	DEPOSITATA DA BANCO DI SARDEGNA SPA DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile		<a href="#">Nota deposito Allegati 567 cpc.pdf.p7m</a>
15/06/2020	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI BANCO DI SARDEGNA SPA (PIGN. 2119/2020 DEL 23/04/2020)		<a href="#">Nota deposito Nota trascr.pdf.p7m</a>
21/05/2021	DEPOSITATA ISTANZA: CREDITORE SUMMER SPV S.R.L. SOSTITUISCE BANCO DI SARDEGNA SPA (EX ART. 511)		<a href="#">COMPARSA COSTITUZIONE EX ART. 111 C.P.C..pdf.p7m</a>
07/03/2022	ACCOGLIMENTO ISTANZA OCCUPAZIONE IMMOBILE		<a href="#">47-20.pdf</a>

- Nota di iscrizione al Ruolo 07.04.2020 notifica precetto 10.12.19, notifica pignoramento 25.02.2020 (con allegati: PIGNORAMENTO, PRECETTO, Titolo contratto di mutuo, Titolo Atto di quietanza, procura, Istanza di vendita, Attestazione di Conformità)
- Deposito il 15.06.2020 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.
- Atto di Pignoramento Immobiliare depositato in cancelleria in data 21.02.2020 Atto di Pignoramento Immobiliare (notificato in data 21.02.2020 ) da parte di BPER Credit Management S.C. p.A. (mandataria del Banco di Sardegna S.p.A.) in qualità di creditore contro [REDACTED] in cui si manifesta la volontà di voler sottoporre gli immobili oggetto di causa ad esecuzione forzata per la quota di ½ ciascuno della proprietà così identificata:
  - NCEU Comune Sant'Antonio di Gallura (SS) Foglio 6 part. 655 cat. A/4 graffato.
  - NCEU Comune Sant'Antonio di Gallura (SS) Foglio 6 part. 656 cat. A/4 graffato.
- Istanza di vendita datata 07.04.2020 da parte di BPER Credit Management S.C. p.A. (mandataria del Banco di Sardegna S.p.A.) in qualità di creditore contro [REDACTED] in cui si chiede che l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che venga disposta la vendita degli immobili pignorati al debitore esecutato

Risulta inoltre che a tutto il giorno 13.04.2022 i beni sopra indicati siano gravati dalle seguenti formalità:

**FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE F. 6 part. 655 sub 1 E SULL'IMMOBILE F. 6 part. 656**



1. TRASCRIZIONE CONTRO\_ CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 08.03.2003 – Registro Particolare 2272 Registro Generale 3131. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 83/510 del 24.01.2003  
Per decesso avvenuto il 29.05.1981 (successione testamentaria)  
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]  
[REDACTED]  
IMMOBILE: Successione di fabbricato sito in via Manzoni a Sant'Antonio di Gallura censito al F.6 part. 655 e 656 con consistenza 1.5 vani
  
2. TRASCRIZIONE CONTRO\_ CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE DEL 08.03.2003 – Registro Particolare 2273 Registro Generale 3132. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 84/510 del 24.01.2003  
Per decesso avvenuto il 24.09.1999  
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]  
[REDACTED]  
IMMOBILE: Successione di fabbricato sito in via Manzoni a Sant'Antonio di Gallura censito al F.6 part. 655 e 656 con consistenza 1.5 vani
  
3. TRASCRIZIONE A FAVORE\_ COMPRAVENDITA DEL 31.03.2003 – Registro Particolare 2835 Registro Generale 3929. Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 29161 del 07.03.2003  
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]  
[REDACTED]  
IMMOBILE: Compravendita di fabbricato sito in via Manzoni a Sant'Antonio di Gallura censito al F.6 part. 655 e 656 con consistenza 1.5 vani  
Documenti successivi correlati:
  1. Trascrizione n. 654 del 01.02.2013
  
4. TRASCRIZIONE CONTRO\_ COSTITUZIONE DI VINCOLO DEL 25.06.2004– Registro Particolare 4742 Registro Generale 7052. Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 4057/2195 del 24.06.2004  
SOGGETTO A FAVORE: BANCO DI SARDEGNA S.P.A.  
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]
  
5. ISCRIZIONE CONTRO\_ IPOTECA VOLONTARIA- CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO DEL 25.06.2004 – Registro Particolare 1091 Registro Generale 7053. Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 4057/2195 del 24.06.2004  
SOGGETTO A FAVORE: BANCO DI SARDEGNA S.P.A.  
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]
  
6. RETTIFICA A TRASCRIZIONE DEL 01.02.2013 – Registro Particolare 654 Registro Generale 903. Pubblico ufficiale MUSITELLI MARIANGELA Repertorio 29161 del 07.03.2003  
SOGGETTO A FAVORE: [REDACTED]  
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]  
[REDACTED]  
Rif. Trascrizione n.2835 del 07.03.2003

LA PRESENTE IN RETTIFICA DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL 31/03/2003 REG.PART.2835 REG. GEN.3929, NELLA QUALE VENIVA ERRONEAMENTE INDICATO IL LUOGO DI NASCITA DELLA SIGNORA [REDACTED] E PRECISAMENTE VENIVA INDICATO IL COMUNE DI "SANT'ANTONIO DI GALLURA"



IN LUOGO DELL'ESATTO COMUNE DI NASCITA "LUOGOSANTO" COME MEGLIO DESCRITTO NEL QUADRO B).

7. TRASCRIZIONE CONTRO\_ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare 2119 Registro Generale 3082. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 175 del 25.02.2020  
SOGGETTO A FAVORE: BANCO DI SARDEGNA S.P.A.  
SOGGETTO CONTRO: [REDACTED]

## 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 (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;*

**L'immobile oggetto della presente è una unità abitativa in linea su due livelli, ricadente nel comune di Sant'Antonio Gallura in via Mazzini n. 33 distinta al catasto fabbricati al F. 6 part. 655 e 656 graffiati all'interno della zona B di espansione compatta del Comune di Sant'Antonio di Gallura a circa 300m dalla SS427 della Gallura Centrale che collega Calangianus con Arzachena e a circa 350m dalla piazza del paese.**

Sant'Antonio di Gallura è un comune collinare di 1400 abitanti circa. Fa parte della regione storica della Gallura, in un territorio intermedio fra l'entroterra e la costa. Nel suo territorio si trova la parte orientale del lago Liscia. Dista circa 30 km dall'aeroporto e porto di Olbia, 15 km da Arzachena città e circa 30 km dalle località costiere della Costa Smeralda. E' attraversato dalla ferrovia che collega Tempio Pausania con Palau, attiva perlopiù nella stagione estiva. Il suo consolidamento intorno alla chiesa parrocchiale, è da far risalire ai primi del '900, quando cioè si riaprì l'interesse del mondo agricolo dell'interno per la costa e le relazioni con il continente oltre mare.

Come struttura urbana, risale al periodo altomedievale. Ritrovamenti si ebbero ad esempio nella località Lu Naraccu, punto più alto del paese, oggi belvedere dove sorge anche l'antica chiesetta di sant'Andrea. Sant'Antonio, in prossimità dell'immobile, è anche attraversato dalla tappa z04 del sentiero Italia che dal monte Limbara conduce alle sponde del bacino del Liscia.

Il nucleo urbano di Sant'Antonio di Gallura non rientra fra i comuni costieri. Nei Laboratorio svolti per procedere all'approfondimento delle aree interne, venne inserito nell'ambito 27 "Il Paesaggio degli Stazzi", insieme ad Arzachena, Olbia, e Telti.

L'immobile è stato realizzato con concessione del 2004 e agibilità presentata nel 2007. L'unità immobiliare è realizzata su due livelli fuori terra in linea fra due unità immobiliari simili. In questa porzione di abitato gli isolati sono stretti e lunghi, alternativamente con unità edilizie passanti e con strutturazione formata da due unità edilizie ciascuna con fabbricato confinante con la strada e cortile retrostante. La maglia ortogonale con un tessuto urbano che non segue il crinale, richiama la matrice ottocentesca. Tipologia riscontrabile per esempio anche a Santa Teresa Gallura.



Il bene oggetto della procedura, come suddetto è una unità abitativa unifamiliare su due livelli. Al piano terra, una veranda coperta protegge l'accesso all'immobile. L'ingresso centrale distribuisce: alla destra la zona giorno composta da cucina e piccolo soggiorno, alla sinistra la sala, centralmente le scale che conducono al primo piano e un bagno. Al primo piano, mansardato, troviamo tre camere e due servizi, uno di piano e uno della camera padronale. Completano l'immobile due verande al primo piano, una affacciata su strada e l'altra con affaccio al cortile interno quest'ultimo a livello del piano terra. Al piano terra, accessibile dal cortile, il vano della legnaia. Al cortile si accede sia dalla sala che dalla cucina tramite porte finestre.

Finiture esterne: tutte le facciate sono intonacate e finite ad intonaco rustico graffiato. Le verande sono pavimentate in gress e hanno balaustre in ferro battuto. I pilastri delle verande su strada sono in granito bocciardato. Il cortile è pavimentato in cemento. Il muro di confine con l'altra proprietà è in blocchetti intonacati.

Copertura: Solaio laterocementizio e manto in tegole curve.

Fondazione: la fondazione è continua in C.a. e vespai in pietrisco

Struttura: la struttura portate è in blocchetti di cemento 30x20x40 al piano terra e da 25x20x40 al primo piano

Gli spazi interni: L'altezza del piano terra è di 2.70 m. Al primo piano l'altezza varia da un minimo di 2.30 m ad un massimo di 3.17 m. Al piano terra: ingresso, sala, soggiorno-pranzo, cucina, un bagno, una camera e un vano scale. Al primo piano: tre camere da letto, di cui la matrimoniale con servizio, un bagno, un corridoio, una veranda e una terrazza.

Finiture:

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

Serramenti: Le finestre e le porte interne sono in legno. Le soglie e i davanzali sono in granito.

Allaccio idrico e fognario: l'immobile è allacciato alla pubblica fognatura. È presente, nel cortile, una riserva idrica.

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. L'impianto del gas è riferibile solo alla cucina. La bombola è esterna. Il riscaldamento avviene mediante una stufa a pellet, non centralizzata, situata nella zona giorno. E' presente anche una pompa di calore al primo piano in una delle camere. Gli altri ambienti non sono riscaldati.

Stato di conservazione: l'immobile risulta in buone condizioni, sia nel mantenimento delle strutture che degli impianti interni. Gli intonaci dell'edificio sono in buone condizioni. Da riprendere l'attacco a terra dal lato del cortile che presenta tracce di umidità di risalita anche se non si ha distacco, e la pavimentazione del cortile fratturata. Gli infissi sono in ottime condizioni. Può essere valutato nel complesso delle sue caratteristiche in **buono stato**.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, presumendo la tipologia muraria coerentemente con l'epoca di costruzione, e le informazioni riportate nella relazione tecnica di progetto depositata, le superfici esposte e la tipologia di infissi, l'immobile è classificato in **classe E**.



### 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 DOCSA 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 Sant’Antonio di Gallura così come segue:

DEN. UNITA’	FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	6	655	1		A/3	8 VANI	170 mq escluse aree scoperte 14 mq	454,48

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 ritiene l’immobile correttamente accatastato.

### QUESITO CINQUE | “DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO”

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

**L’immobile è classificato nel Programma di Fabbricazione Vigente in**



## ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DENSE

**ZONA "B RESIDENZIALI ESISTENTI DI COMPLETAMENTO"** (art. 17. 18. 19. 20) pari al 89,0%

**Vbi/ VIABILITÀ** (art. 16) pari al 11,0%

**Gli articoli di riferimento delle NTA per tali sottozone sono.**

### **Art. 18 – zone residenziali esistenti e di completamento**

Art. 18.1 – Sono le zone a prevalenza residenziale che non presentano l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Art. 18.2 – In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni: residenza, servizi sociali, associazioni politiche, sindacali culturali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio ad esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, ristoranti, bar, locali di divertimento, commercio al dettaglio, alberghi e pensioni.

Art. 18.5 – Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0.80 \text{ mq/mq}$
- b) indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 2.40 \text{ mc/mq}$  (fino a  $3 \text{ mc/mq}$  se in aderenza con i confini)
- c) altezza massima  $H = 7.5 \text{ ml}$
- d) distanze: si applicano le norme previste dall'art. 20 delle presenti norme di attuazione.
- e) Parcheggio  $P = 1 \text{ mq}/3 \text{ mc}$
- f) Lotto minimo  $L_m = 300 \text{ mq}$

## 5. DISTANZE

5.1. Si applicano le norme previste dall'art. 20 delle Norme di Attuazione

a) è prescritta la distanza minima di ml 8.00 tra:

- pareti prospicienti entrambe finestrate;

- parti di pareti prospicienti entrambe finestrate; pareti prospicienti di cui una sola finestrata se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a ml 10.00.

b) è prescritta la distanza minima di ml 6.00 tra:

- pareti prospicienti di cui una sola finestrata, se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo inferiore a ml 10.00, o se "le zone inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato", si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a ml 20.00.

c) è ammessa la distanza minima di ml 3.00 tra:

- pareti prospicienti entrambe non finestrate;

- nel caso di impossibilità di costruire in aderenza;

- quando l'osservanza delle distanze di cui ai punti a) e b) li comporti l'inutilizzazione dell'area od una soluzione tecnica inaccettabile". In tal caso le eventuali finestre della nuova costruzione devono essere esclusivamente per locali accessori o di servizio, come specificato all'art. 36, comma 36.1 del Regolamento Edilizio.



Distanza minima tra i confini di proprietà.

- a) è prescritta la distanza minima dei confini di proprietà di ml 4.00.
- b) è ammessa la costruzione sul confine quando il lotto contiguo non è edificato e solo se è stato concluso un accordo con i proprietari confinanti; o quando il lotto contiguo è edificato a distanza maggiore o uguale a ml 8.00;
- c) è consigliata la costruzione in aderenza sul confine;
- d) è ammessa la costruzione in aderenza sul confine se preesiste parete di fabbrica o porzione di parete in aderenza, senza finestre o un muro alto ml 3.00;
- e) non è consentita la costruzione in aderenza sul confine quando il lotto confinante ricade in zona S o in zona G, salvo quanto previsto al precedente punto d. In ogni caso la eventuale nuova costruzione non potrà superare in altezza il corpo di fabbrica confinante.

Distanze minime dei fabbricati dalle strade.

- a) salvo quanto specificato per le singole zone dalle presenti Norme di Attuazione, è prescritta la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale di ml 1,50, con la esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici;
- b) è ammessa la distanza minima dal ciglio stradale pari a quella del fabbricato in allineamento più vicino quando preesistono fabbricati già allineati in un tessuto urbano già definito;
- c) sono ammesse distanze diverse da quelle indicate ai punti a) e b) nel caso di intervento preventivo con previsione planivolumetrica;

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.

#### 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:

- 1\_ n° 1/2004 del 19.01.2004 (concessione edilizia) rilasciata a nome del sig. A [REDACTED]  
[REDACTED] per la costruzione di una casa di civile abitazione in via Manzoni n°33, inserita nel P.P. della zona “B” di completamento isolato n°XXVIII scheda d’intervento n°28 edificio n°5.
- 2\_ N° 4 dell’01.08.2007 prot. 3013 (**Dichiarazione di agibilità** di un fabbricato a destinazione residenziale sito in Sant’Antonio di Gallura f. 6 part. 655 sub. 1)



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.

#### 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 sua conformazione, posizione e disposizione, la sua situazione catastale, è consigliabile procedere alla vendita degli immobili in un **unico lotto**.

#### 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);*

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere formalmente di proprietà dei debitori esecutati. L’immobile è occupato in maniera continuativa da entrambi i coniugi.

#### 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;*



L'area della Gallura su cui ricade Sant'Antonio di Gallura è caratterizzata da una matrice di rocce granitiche che si presenta senza rischio di frana.

- **PAI Frana (adottato) - Sant'Antonio di Gallura:**

Hg0 / Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0) pari al 100.0%.

- **Piano Paesaggistico Regionale Sardegna:**

Espansioni Recenti (Articoli: 63, 64, 65, 70, 71, 72) pari al 100.0%.

## 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. posizione rispetto ai servizi, finiture, manutenzione prescrizioni 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 Sant'Antonio di Gallura, lo fa soprattutto per avere una prima casa da abitare annualmente. Si tratta per la maggior parte di abitazioni unifamiliari, di grandi superfici, con buone finiture e spazi esterni propri. Data la vicinanza alla Costa Smeralda (20 minuti di percorrenza) e al lago Liscia, dove sono anche presenti delle strutture ricettive, negli ultimi anni sta anche avendo un buon richiamo dal punto di vista turistico. La tendenza è supportata anche dalla crescita di offerta di appartamenti ammobiliati e affittati per brevi periodi, inseriti in circuiti on-line di case vacanze. Da tenere in considerazione quindi è non solamente la qualità costruttiva dell'immobile in sé ma la sua potenziale capacità di produrre reddito, in maniera costante, tutto l'anno. È infatti nelle locazioni per brevi periodi che gli immobili riescono a generare reddito su un orizzonte temporale di investimento di medio-lungo termine, mentre nella compravendita, date anche le ampie dimensioni i valori sono vicini ai costi di costruzione.

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. I comuni appartenenti alle macroaree dell'interno hanno invece un andamento di mercato poco significativo dato l'esiguo numero di compravendite. **Da questo punto di vista Sant'Antonio si conferma all'andamento di mercato delle zone interne, ma vista la tipologia residenziale assimilabile, si è riscontrato un numero sufficiente di comparativi analoghi all'interno dello stesso comune.**

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 1° semestre 2021;
- \_ Tecnici, liberi professionisti e imprese.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari al 2 semestre 2021 per la zona di Sant'Antonio di Gallura

Tipologia	Stato Conservativo	Valore (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>Ab. economiche</b>	<b>Normale</b>	<b>550</b>	<b>650</b>	<b>L</b>	<b>2.3</b>	<b>2.7</b>	<b>L</b>
<b>Box</b>	Normale	300	400	L	1.5	2	L



I dati più significativi raccolti rispetto alle compravendite avvenute o in corso nel 2021/22 per immobili simili possono essere così sintetizzate:

Citta	Località	Destinazione d'uso	Zona	Stato	Superficie Commerciale	Prezzo unitario	Valore totale
San'Antonio di Gallura	via Regina Elena	residenziale	periferica	ottima	216	€ 830,00	€ 179 000,00
San'Antonio di Gallura	via Arzachena	residenziale	periferica	buona	307,2	€ 550,00	€ 168 000,00
San'Antonio di Gallura	via Arzachena 13	residenziale	periferica	ottima/ristrutturata	260	€ 1 190,00	€ 310 000,00
San'Antonio di Gallura	via Michelangelo	residenziale	centrale	buono	165	€ 1 000,00	€ 165 000,00
Priatu	-	residenziale	centrale	Abitabile	78	€ 960,00	75000

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 molte compravendite di immobili che eguagliano l'oggetto della valutazione in forma, dimensioni, e posizione all'interno del comune di Loiri. 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 800 €/mq e i 1200 €/mq. Per tanto si è giunti a stabilire come prezzo medio di mercato **930 €/mq**, un po' più alto dei valori OMI riferibili ad abitazioni economiche.

Coefficienti di merito attribuiti all'Unità 1 e 2 (fra loro molto simili):

Caratteristica	Modalità	Coefficiente	Punto attribuito
<b>Caratteristica</b>	Modalità	Coefficiente	LOTTO 1
<b>Tipologia</b>	In linea	1.00	1
	Casa a schiera	1.02	
	Casa Singola	1.04	
<b>Vetustà</b>	Meno di 5 anni	1.10	1
	Da 5 a 10 anni	1.05	



	Da 10 a 20 anni	1.00	
	Oltre 30 anni	0.90	
<b>Finiture</b>	Storiche	1.10	0,9
	Signorili	1.05	
	Civili	1.00	
	Economiche	0.90	
	Da ristrutturare	0.80	
<b>Manutenzione</b>	Ottima	1.05	1
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
	Scadente	0.95	
<b>Orientamento</b>	Quattro Affacci	1.03	0,95
	Tre Affacci	1.00	
	Doppio Affaccio	0.95	
<b>Riscaldamento</b>	Centralizzato in tutto l'immobile	1.05	1
	Solo in alcuni ambienti	1.00	
	Non ancora Installato	0.90	
<b>Condizionatore</b>	Centrale	1.04	1
	Autonomo totale	1.02	
	Autonomo parziale	1.00	
	Assente	1.00	
<b>Infissi Esterni</b>	Balconi o scuri	1.03	0,96
	Tapparelle	1.00	
	Non presenti	0.96	
<b>Finestrature</b>	Termoacustiche	1.03	1
	Doppi vetri	1.00	
	Vetro singolo	0.90	
<b>Spazi propri di pertinenza</b>	giardino più veranda	1.07	1,02
	giardino	1.05	
	cortile cementato	1.02	
	terrazze e balconi	1.00	
<b>Spazi comuni</b>	Assenti	1.00	1,02
	Cortile	1.02	
	Giardino	1.04	
	Giardino con Piscina	1.06	
<b>Parcheggio comune</b>	Assente	1.00	1
	Posto auto per UI	1.04	
<b>Esposizione</b>	Panoramica/attico	1.05	0,95
	Doppia/Ordinaria	1.00	
	Strada Pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.90	
<b>Stato di occupazione</b>	Libero	1.06	0,9
	Locazione stagionale	1.04	
	Locazione quadriennale	1.00	



<b>COEFFICIENTE GLOBALE</b>			<b>0,76</b>
-----------------------------	--	--	-------------

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.

		supeficie reale	incidenza percentuale	superficie commerciale	totale
<b>Lotto 1</b>	Interno piano terra: 76,33 mq	76,33	100%	76,33	200 mq
	Scale: 5,34 mq	5,34	100%	5,34	
	Verande coperte piano terra: 19,76 mq	19,76	80%	15,81	
	Corte: 43,11 mq	18,11	2%	2,86	
	Interno piano primo: 76,23 mq	76,23	100%	76,23	
	Scale: 5,50 mq	5,5	100%	5,50	
	Verande coperte piano primo: 19,76 mq	19,76	80%	15,81	
	Terrazza: 9,15 mq	9,15	25%	2,29	

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:

lotti	coefficiente	SUPERFICIE COMMERCIAL	prezzo mq	valore totale	arrotondamenti
<b>LOTTO 1</b>	0,76	200	€ 930,00	€ 141 360,00	€ 141 500,00

#### 4.0 VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO € 141.000,00

Si può perciò arrotondare ad più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento a 141.000,00€

#### 5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Il reperto fotografico si compone di n° 18 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:

- Allegato 01 – Inquadramento CTR
- Allegato 02 – Ortofoto inquadramento RAS\_Sardegna Territorio
- Allegato 03 – Inquadramento Cartografico RAS\_Sardegna Territorio
- Allegato 04 – Foto aeree oblique RAS\_Sardegna Territorio
- Allegato 05 – Stralcio della Cartografia del Pdf vigente
- Allegato 06 – Stradario scala urbana
- Allegato 07 – PPR Infrastrutture
- Allegato 08 – Rilievo planimetrico dei beni oggetto di causa
- Allegato 09 – Verbale di sopralluogo
- Allegato 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Arzachena
- Allegato 11 – Rilievo fotografico: n° 18 fotogrammi a colori
- Allegato 12a – Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- Allegato 12b – Ispezione ipotecaria F 6 part 655
- Allegato 12c – Ispezione ipotecaria F F 6 part 656
- Allegato 12d – Ispezione ipotecaria Asara Gesuino
- Allegato 12e – NOTA RG 3082 RP 2119 verbale pignoramento
- Allegato 12f – NOTA RG 3131 RP 2272 denuncia di successione
- Allegato 12g – NOTA RG 3132 RP 2273 denuncia di successione
- Allegato 12h – NOTA RG 3929 RP 2835 compravendita
- Allegato 12i – NOTA RG 903 RP 654 compravendita (rettifica luogo nascita [REDACTED])
- Allegato 13 – Mappa catastale
- Allegato 14 – Elaborato planimetrico catastale complessivo
- Allegato 15 – Visura e planimetria catastale
- Allegato 16 – APE
- Allegato 17 – Distinta delle raccomandate postali e telematiche attestante l'invio degli avvisi nel corso della procedura alle parti
- Allegato 18 – Copia delle comunicazioni ricevute ed inviate alle parti
- Allegato 19 – Giustificativi delle spese sostenute
- Allegato 20 – 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, 27.04.2022

L'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Arch. Delia Pasella

