



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE n. 15/2018 R.G.E. riunita alla n. 33/2018 R.G.E.

Promossa da:

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 8 gennaio 2020, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Costanza Teti, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito n°2

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali,



farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito n°3

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:

Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito n°4

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

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 6

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;

Quesito n° 7

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

Quesito n° 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su



eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Quesito n° 9

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

Quesito n° 10

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;

Quesito n° 11

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;

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

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;



Quesito n° 14

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 restate 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.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data **8.01.2020**, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **14.01.2020** il sottoscritto, a seguito di un'attenta analisi della documentazione allegata agli atti depositati, ha potuto verificare che il fabbricato rurale oggetto di pignoramento, identificato al Foglio 14, Particella 3160, non è stato censito al nuovo N.C.E.U. e chiedeva al Giudice l'autorizzazione per procedere alla regolarizzazione catastale dell'unità,

In data **9.02.2020** il Giudice Costanza Teti autorizza il sottoscritto, alla regolarizzazione catastale dell'immobile.

In data **12.02.2020** il sottoscritto inviava tramite pec, (Settore Edilizia privata - Ufficio Accesso agli Atti), al Comune di La Maddalena la richiesta per verificare la presenza della documentazione indispensabile per verificare la conformità urbanistica, relativa al fabbricato rurale identificato al Foglio 14 Part. 3160.

In data **11.03.2020** l'ufficio, (Settore Edilizia privata e urbanistica - Ufficio Accesso agli Atti), del Comune di La Maddalena inviava al sottoscritto la risposta riguardante il fabbricato rurale identificato al Foglio 14 Part. 3160.

In data **14.07.2020** dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. Emanuele Murrighili per concordare l'accesso ai terreni, in Via Barrettini, e più precisamente: Foglio 14, part. 3161, 3159, 3160 (fabbricato rurale), 3064,114, 91, il sottoscritto comunicava alla S.V.I. che per gli stessi era presente un'altra procedura esecutiva (n.33/2018 R.G.E.) successiva alla presente e con un altro Istituto di Credito Procedente.

In data **16.11.2020** il Giudice Costanza Teti ordinava la riunione della procedura esecutiva n. 33/2018 R.G.E. alla procedura n. 15/2018 R.G.E., incaricando il sottoscritto di proseguire le operazioni peritali, estendendo l'incarico a tutto il compendio pignorato (anche a quella parte inizialmente non ricompresa nell'oggetto del suo incarico);

In data **26.01.2021** il sottoscritto inviava tramite Pec, (Settore Edilizia privata e urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), al Comune di La Maddalena la richiesta per verificare la presenza della documentazione indispensabile per la conformità urbanistica, relativa agli immobili siti in Comune della Maddalena, Via Nazionale n.1, appartamenti posti al piano



terra distinti in Catasto al Foglio 15, Mappale 1131, sub 28 (ex sub 20 e sub 22), Foglio 15, Mappale 1131, sub 29 (ex sub 21 e sub 23).

In data **10.02.2021 e 15.02.2021** l'incaricato Sig. Maurizio Albanese – (Settore Edilizia privata e urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti) Comune di La Maddalena inviava tramite mail parte della documentazione indispensabile per verificare la conformità urbanistica, relativa agli immobili siti in Comune della Maddalena, Foglio 15, Mappale 1131, sub 28 (ex sub 20 e sub 22), Foglio 15, Mappale 1131, sub 29 (ex sub 21 e sub 23).

In data **16.02.2021**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di La Maddalena, in Via Barrettini, e più precisamente: Foglio 14, part. 3161, 3159, 3160 (fabbricato rurale), 3064,114, 91, e Foglio 15, Mappale 1131, sub 28 (ex sub 20 e sub 22), Foglio 15, Mappale 1131, sub 29 (ex sub 21 e sub 23) per espletare le operazioni peritali alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Murrighili Emanuele.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno dei due immobili Foglio 15, Mappale 1131, sub 28 (ex sub 20 e sub 22), Foglio 15, Mappale 1131, sub 29 (ex sub 21 e sub 23) a causa della irreperibilità del proprietario.

In data **18.07.2023** il giudice Federica Lunari autorizzava l'accesso forzato per gli immobili Foglio 15, Mappale 1131, sub 28 (ex sub 20 e sub 22), Foglio 15, Mappale 1131, sub 29 (ex sub 21 e sub 23).

In data **8.09.2023** l'IVG provvedeva a liberare gli immobili Foglio 15, Mappale 1131, sub 28 (ex sub 20 e sub 22), Foglio 15, Mappale 1131, sub 29 (ex sub 21 e sub 23), e a concordare con il sottoscritto un nuova data per il sopralluogo.

In data **2.10.2023**, in sottoscritto, si recava nuovamente presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di La Maddalena, Via Barrettini, e più precisamente: Foglio 14, part. 3161, 3159, 3160 (fabbricato rurale), 3064,114, 91, e Foglio 15, Mappale 1131, sub 28 (ex sub 20 e sub 22), Foglio 15, Mappale 1131, sub 29 (ex sub 21 e sub 23) per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Mario Addis, si è provveduto ad una ricognizione degli immobili.

Per i terreni era presente anche il _____ custode dei terreni limitrofi.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 3: Verbale Operazioni Peritali.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.



1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

1.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

In data 16.11.2020 il Giudice Costanza Teti ordinava la riunione della procedura esecutiva n. 33/2018 R.G.E. alla procedura n. 15/2018 R.G.E., incaricando il sottoscritto di proseguire le operazioni peritali, estendendo l'incarico a tutto il compendio pignorato (anche a quella parte inizialmente non compresa nell'oggetto del suo incarico);

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria Agenzia Simona Santu allegato 5-6-7-8).

1.02.A - Descrizione Catastale immobili (A1-A2)

Comune di La Maddalena, Via Indipendenza, n. 1:

(A1) - Appartamento, posto al piano T, categoria A/2, di 3 vani, distinto all'NCEU Foglio 15 mappale 1131 sub. 28 (ex sub 20 e sub 22);

Confina: con il sub 29 – sub 1 – sub 9;

(A2) - Appartamento, posto al piano T, categoria A/2, di 3 vani, distinto all'NCEU Foglio 15 mappale 1131 sub. 29, (ex sub 21 e sub 23);

Confina: con il sub 28 – sub 1 – sub 9 – sub 2;

Correttamente intestato in visura catastale.

1.03.A – Visura Ipotecaria Ventennale immobili (A1-A2)

, con sede in Imola , per ragioni
pari a 1/1 di proprietà.

La società “ .”, con sede in , codice fiscale ,
divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, in via Indipendenza, e precisamente, appartamenti, distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20**, posto al piano T, categoria A/2, di 1,5 vani e **sub. 21**, posto al piano T, categoria A/2, di 1,5 vani, posti auto distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 22**, posto al piano T, categoria C/6, di 11 mq e **sub. 23**, posto al piano T, categoria C/6, di 11 mq in forza dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e trasferimento di sede sociale, avvenuto in data 20.12.2012, con numero di repertorio 51652, rogante , trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11.01.2013 ai nn. 323/258, dalla società ,

Atto correttamente volturato in Catasto.



, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, in via Indipendenza, e precisamente, appartamenti, distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20**, posto al piano T, categoria A/2, di 1,5 vani e sub. 21, posto al piano T, categoria A/2, di 1,5 vani, posti auto distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 22**, posto al piano T, categoria C/6, di 11 mq e **sub. 23**, posto al piano T, categoria C/6, di 11 mq, in forza di trasformazione di società, avvenuto in data 14.07.2008, con numero di repertorio 40079, rogante _____, registrato in data 16.07.2008 al numero 2826, **NON TRASCRITTO MA CORRETTAMENTE VOLTURATO IN CATASTO**, dalla società _____, con sede in _____, codice fiscale _____.

Dati presi da visure catastali.

Nella voltura Catastale non è indicato il Notaio che ha stipulato l'atto.

La società _____

divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, in via Indipendenza, e precisamente, appartamenti, distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20**, posto al piano T, categoria A/2, di 1,5 vani e **sub. 21**, posto al piano T, categoria A/2, di 1,5 vani, posti auto distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 22**, posto al piano T, categoria C/6, di 11 mq e **sub. 23**, posto al piano T, categoria C/6, di 11 mq, in forza dei seguenti titoli:

(A1) - Appartamento, Foglio 15 mappale 1131 sub. 28 (ex sub 20 e sub 22);

_____, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, in via Indipendenza, e precisamente, appartamenti, distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20**, posto al piano T, categoria A/2, di 1,5 vani e posto auto distinto all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 22**, posto al piano T, categoria C/6, di 11 mq, in forza dell'atto di trasformazione di società, avvenuto in data 07.10.1999, con numero di repertorio 58326, rogante _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.12.1999 ai nn. 10212/7130, dalla società _____

Atto correttamente volturato in Catasto.

La _____

, con sede in _____

_____, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, in via Indipendenza n 1, e precisamente, appartamento, composto da 1,5 vani, confinante con residua proprietà venditrice, locale garage, e parti condominiali, distinto all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20**, posto al piano T, categoria A/2, di 1,5 vani, locale garage di mq 11 al piano T, confinante con appartamento, residua proprietà venditrice e parti condominiali, distinto all'NCEU **foglio**



15 mappale 1131 sub. 22, posto al piano T, categoria C/6, di 11 mq, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 02.03.1999, con numero di repertorio 99091, rogante Notaio _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 12.03.1999 ai nn. 2053/1486, dalla società _____, con sede _____

Atto correttamente volturato in Catasto.

(A2) - Appartamento, Foglio 15 mappale 1131 sub. 29 (ex sub 21 e sub 23);

La società _____, con sede in _____, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, in via Indipendenza n 1, e precisamente, **appartamento**, composto da una camera, disimpegno e servizio al piano terra, confinante con proprietà _____, locale garage, e parti condominiali, salvo altri, distinto all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 21**, categoria A/2, di 1,5 vani, **locale garage** posto al piano T, confinante con appartamento, residua proprietà acquirente e parti condominiali, distinto all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 23**, categoria C/6, di 11 mq, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 25.02.2000, con numero di repertorio 102749, rogante _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 06.03.2000 ai nn. 1681/1123, dalla società _____, con sede _____ in _____

Atto correttamente volturato in Catasto.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, **dal 12.03.1999 a tutto il 12.06.2024**, relativamente agli immobili:

(A1) - Appartamento, distinto all'NCEU Foglio 15 mappale 1131 sub. 28 (ex sub 20 e sub 22);

(A2) - Appartamento, distinto all'NCEU Foglio 15 mappale 1131 sub. 29, (ex sub 21 e sub 23);

Risulta presente quanto segue:

-Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, emesso in data 01.12.2015, con numero di repertorio 8118, rogante Tribunale (Bologna), per capitale euro _____, totale euro _____, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.07.2017 ai nn. 6017/903, a favore della _____ con sede in _____, contro la _____, con sede in _____, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili siti in Comune di La Maddalena, tra cui i dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20, sub. 21, sub. 22 e sub. 23**.



-Ipoteca legale, emessa in data 06.11.2017, con numero di repertorio 2775, rogante Agenzia Delle Entrate - Riscossione (Roma), per capitale euro 65.073,71, totale euro 130.147,42, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.11.2017 ai nn. 9686/1376, con sede in _____, codice fiscale _____, **contro** la società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sull'immobile sito in Comune di La Maddalena, distinto all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 28**.

-Pignoramento immobiliare, notificato in data 16.01.2018 con numero di repertorio 59, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.02.2018 ai nn. 1100/760 **a favore** della _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **contro** la società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili siti in Comune di La Maddalena, tra cui i dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20, sub. 21, sub. 22 e sub. 23**.

1.02.B - Descrizione Catastale Immobili (B-B1-B2-B3-B4-B5):

Comune di La Maddalena, via Barrettini, snc:

(B) Unità collabente, distinta all'NCEU foglio 14, mappale 4560, (ex mappale 3160)
posta al piano T, categoria F/2;

Confina: per tutti i lati con mappale 3159;

Correttamente intestato in visura catastale.

(B1) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3159, vigneto di ha 00.06.14, ex mappale 116 di ha 00.48.77, ex mappale 116 di ha 00.49.33.00

Confina: con mappale 114, con mappale 116, con mappale 3416 e con mappale 3161 (all'interno risulta il mappale 4560 ex mappale 3160);

(B2) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3161, pascolo di ha 00.27.60.ex mappale 117 di ha 00.81.31, ex mappale 117 di ha 00.82.60.;

Confina: con mappale 114, con mappale 3159, con mappale 3416 e con strada vicinale;

Correttamente intestati in visura catastale.

(B3) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 114, pascolo di ha 00.07.50, superficie confermata con riordino fondiario del 16.12.2002 dal mappale 114 di ha 00.07.50, ex mappale 114 di ha 00.21.4.;

Confina: con mappale 3165, con mappale 116, con mappale 3159, con mappale 3161 e con strada vicinale;

(B4) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 91, incolt prod di ha 00.06.14, superficie confermata con riordino fondiario del 16.12.2002 dal mappale 91 di ha 00.06.14;

Confina: con mappale 3063, con mappale 3852, con mappale 3416 e con mappale 116;



(B5) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3064 pascolo di ha 00.00.37, ex mappale 114 di ha 00.21.47.;

Confina: con mappale 90, con mappale 3065 e con strada vicinale;

Correttamente intestati in visura catastale.

1.03.B – Visura Ipotecaria Ventennale Immobili (B-B1-B2-B3-B4-B5)

La società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei terreni siti in Comune di La Maddalena, distinti all'NCT **foglio 14 mappale 3160 di ha 00.00.23, mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60., mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37** in forza dell'atto di mutamento di denominazione o ragione sociale e trasferimento di sede sociale, avvenuto in data 20.12.2012, con numero di repertorio 51652, rogante _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11.01.2013 ai nn. 323/258, dalla società _____, con sede in _____, codice fiscale _____.

Atto correttamente volturato in Catasto.

Si precisa che:

CON IL SOPRASCritto ATTO

SI FONDE PER INCORPORAZIONE

NELLA SOCIETA'

. IN CONSEGUENZA DELLA

FUSIONE, LA SOCIETA' INCORPORANTE ADOTTERA' UN NUOVO TESTO DI PATTI SOCIALI CHE SOSTITUIRA' INTEGRALMENTE QUELLO VIGENTE, ALLEGATO AL PROGETTO DI FUSIONE, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLA DENOMINAZIONE SOCIALE CHE VERRA' MODIFICATA IN _____ ED ALLA SEDE SOCIALE CHE VERRA' TRASFERITA DALL'ATTUALE INDIRIZZO _____

La società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei terreni siti in Comune di La Maddalena, distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3160 di ha 00.00.23., mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60., mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37.** in forza dell'atto di fusione per incorporazione, avvenuto in data 22.12.2008, con numero di repertorio 41390, rogante _____, **NON TRASCRITTO MA CORRETTAMENTE VOLTURATO IN CATASTO**, dalla società _____, con sede in _____, codice fiscale _____.

Dati presi da visure catastali.

Nella visura Catastale NON è indicato il nome del Notaio.



La società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei terreni siti in Comune di La Maddalena, distinti all'NCT foglio 14, mappale 3160 di ha 00.00.23., mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60., mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37., in forza dell'atto di trasferimento di sede sociale, avvenuto in data 30.01.2008, con numero di repertorio 38873, rogante _____, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 18.02.2008 ai nn. 1905/1157, dalla società _____ con sede in _____, codice fiscale _____

Atto correttamente volturato in Catasto.

La società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei terreni siti in Comune di La Maddalena, in località "La Costa o Spinicciu", zona "C4" di Espansione Residenziale, con entrostante fabbricato rurale diroccato, confinante con proprietà _____ per due lati, con strada provinciale e con proprietà _____, distinti all'NCT foglio 14, mappale 3160 (ex 116/c) di ha 00.00.23., mappale 3159 (ex 116/b) di ha 00.06.14. e mappale 3161 (ex 117/b) di ha 00.27.60., foglio 14, mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 14.09.2004 con numero di repertorio 55039, rogante _____ (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.09.2004 ai nn. 10391/6815, dal signor _____, nato a _____

Atto correttamente volturato in Catasto.

SI EVIDENZIA ANNOTATA RISOLUZIONE DEL SOPRACITATO ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 12.07.2022 NN 7945/1308 RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI:

- (B) Unità collabente**, distinta all'NCEU foglio 14, mappale 4560, (ex mappale 3160)
- (B1) Terreno** distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3159,
- (B2) Terreno** distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3161,

CON SENTENZA DI 1 GRADO EMESSA DAL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA, NUM 32/2001 PUBBLICATA IL 26.01.2021 R.G. 100077/2007 PROMOSSA DA _____

**– ATTORI, CONTRO
– CONVENUTI.**

VENIVA DICHIARA RISOLTO L'ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 14.09.2004 MINISTERO NOTAIO FABIO PAPACCIO, REPERTORIO 55039/18218 E CONDANNA I SIGNORI _____

IN FAVORE DELLA _____



**VENGONO RICONOSCIUTI PROPRIETARI DEI TERRENI I
TERRENI AL FOGLIO 14 MAPPALI 3159 – 3160 E I
MAPPALE 3161.**

**PER I
PER IL**

VIENE RIGETTATA LA DOMANDA DI USUCAPIONE PROPOSTA DALLA SOCIETA'

₂ (vedi allegato 7).

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, **dal 17.09.2004 a tutto il 11.06.2024**, relativamente agli immobili:

(B) Unità collabente, distinta all'NCEU foglio 14, mappale 4560, (ex mappale 3160)

(B1) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3159,

(B2) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3161,

(B3) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 114,

(B4) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 91

(B5) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3064

risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, avvenuta in data 13.10.2004, con numero di repertorio 55467, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), per capitale euro , totale euro , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 18.10.2004 ai nn. 11289/1695, **a favore** della , con sede in , codice , **contro** la società , con sede in , codice fiscale , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti in Comune di La Maddalena, terreni distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3160 di ha 00.00.23 - mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60 mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37 CUI SEGUI'**

- **Ipoteca in rinnovazione all'ipoteca iscritta il 18.10.2004 ai nn. 11289/1695**, avvenuta in data 13.10.2004, con numero di repertorio 55467, rogante , per capitale euro , totale euro , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **in data 29.04.2024 ai nn. 4921/487, a favore** della con sede , codice fiscale , **contro** la società , con sede in , codice fiscale , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti in Comune di La Maddalena, fabbricato distinto all'NCEU **foglio 14 mappale 4560**, categoria F2 (ex mappale 3160) e terreni distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60., mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37.;**



La presente ipoteca è a carico della sola _____, in quanto con atto di fusione (sopra indicato) si è fusa per incorporazione con la

OSSERVAZIONI:

la soprascritta ipoteca è stata rinnovata 6 mesi prima della scadenza

- **Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo**, emesso in data 01.12.2015, con numero di repertorio 8118, rogante Tribunale (Bologna), per capitale euro _____, totale euro 90.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **in data 14.07.2017 ai nn. 6017/903, a favore** della _____, con sede in _____, codice fiscale _____ **contro** la società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili siti in Comune di La Maddalena, tra cui i terreni distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3160 di ha 00.00.23., mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60., mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37., ;**

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 16.01.2018 con numero di repertorio 59, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.02.2018 ai nn. 1100/760 **a favore** della _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **contro** la società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili siti in Comune di La Maddalena, tra cui i terreni distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3160 di ha 00.00.23., mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60. mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37.,;**

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 16.01.2018 con numero di repertorio 35, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 20.02.2018 ai nn. 1412/978, a favore della _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **contro** la società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti nel Comune di La Maddalena, distinti all'NCT **foglio 14 mappale 3160 di ha 00.00.23., mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60. mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37.;**

RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI:

(B) Unità collabente, distinta all'NCEU foglio 14, mappale 4560, (ex mappale 3160)

(B1) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3159,

(B2) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3161,

Risultano inoltre presenti:

- **Domanda giudiziale, accertamento di diritti reali**, emessa in data 07.11.2007 con numero di repertorio 222, rogante Tribunale Civile di Tempio Pausania



(La Maddalena), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.12.2007 ai nn. 15394/9553, a favore dei signori _____, nato a _____, nato a _____, **per ragioni pari a 1/2 ciascuno di proprietà, contro la** società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di La Maddalena, distinto all'NCT **al foglio 14 mappale 3161 di ha 00.06.14.;**

Osservazioni:

si precisa che la superficie riportata nella nota di trascrizione ha 00.06.14. non corrisponde alla superficie indicata nella visura catastale ha 00.27.60.;

- **Domanda giudiziale, accertamento di diritti reali**, emessa in data 07.11.2007 con numero di repertorio 221, rogante Tribunale Civile di Tempio Pausania (La Maddalena), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.12.2007 ai nn. 15395/9554, a favore dei signori _____, nato a _____, nato a _____, **per ragioni pari a 33.33/100 di proprietà,** _____, nato a _____, **per ragioni pari a 55.55/100 di proprietà,** _____, nato a _____ e _____, nato a Roma il _____, **per ragioni pari a 5.56/100 ciascuno di proprietà, contro la** società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà,** sugli immobili siti nel Comune di La Maddalena, distinti all'NCT **al foglio 14 mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3160 fabbricato rurale;**

AGGIORNAMENTO IPOTECARIO

SI FA PRESENTE CHE ALL'ATTO DI ACQUISTO IN DATA 14.09.2004 REPERTORIO 55039 NOTAIO FABIO PAPACCIO, A FAVORE DELLA DANTE CAUSA DELLA _____, con sede in _____, CHE SI E' FUSA E INCORPORATA NELLA SOCIETA', _____, con sede in _____, codice fiscale _____ E' STATO ANNOTATO DI RISOLUZIONE IN DATA 12.07.2022 AL N 7945/1308 (vedi allegato 7)

QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono in due appartamenti adiacenti **(A1)** e **(A2)**, un fabbricato rurale **(B)**, edificato sul terreno **(B1)** i lotti di terreno **(B2)** – **(B3)** adiacenti al lotto di terreno **(B1)**, e i lotti di terreno **(B4)** e **(B5)**.

Il compendio immobiliare è ubicato nella Regione Sardegna, Provincia di Sassari, Comune di La Maddalena.

Le due abitazioni **(A1-A2)** sono situate in via Indipendenza n.1, mentre i terreni ed il fabbricato rurale **(B-B1-B2-B3-B4-B5)** in, Via Barrettini s.n.c.

L'isola di La Maddalena è la maggiore delle isole dell'Arcipelago dove sorge il principale centro abitato.

I 45 km di perimetro dell'Isola di La Maddalena sono disseminati di spiagge dal fascino irresistibile e paesaggi da copertina.



Per arrivare all'Isola della Maddalena, bisogna imbarcarsi su un traghetto che fa la spola tra il porto turistico di Palau, sulla terraferma sarda e l'isola. La città più vicina a Palau servita da tutti i mezzi è Olbia, raggiungibile in aereo, presso l'aeroporto di Olbia Costa Smeralda, o in nave. Per raggiungere Palau in auto si percorre la statale 125.

Le due abitazioni **(A1)** e **(A2)**, sono adiacenti e posizionate al piano terra, dello stesso fabbricato, in via Indipendenza n. 1, mentre Il fabbricato rurale **(B)** ricadente sul terreno **(B1)** e i lotti di terreno **(B2-B3-B4-B5)** sono situati in Via Barrettini s.n.c..

I due appartamenti fanno parte di un fabbricato a tre piani fuori terra situato nella parte orientale dell'isola di La Maddalena a circa 2 km dal centro abitato e dal porticciolo turistico con affacci privilegiati sul borgo, e non lontano dalle viabilità principali.

Attraccati al molo principale si percorre la via Ammiraglio Mirabello, per circa 1 km poi si svota a sinistra presso Via Aldo Moro e poi nuovamente a sinistra in Via Indipendenza, n. 1 dove sono ubicati i due appartamenti.

I due appartamenti **(A1)** e **(A2)**, sono adiacenti e posizionati al piano terra della palazzina, l'immobile **(A1)** è posizionato sul lato sud del fabbricato mentre l'appartamento **(A2)** adiacente sul lato est.

Gli immobili, oggetto della Causa sono meglio identificati negli elaborati cartografici (allegato 1), con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinti attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 15 e più precisamente:

- **(A1) APPARTAMENTO** Catasto Fabbricati Comune di La Maddalena, Particella 1131, sub. 28 (ex Particella sub. 20 e sub 22), Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita €. 356,36;

- **(A2) APPARTAMENTO** Catasto Fabbricati Comune di La Maddalena, Particella 1131, sub. 29 (ex Particella sub. 21 e sub 23), Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita €. 356,36;

Il fabbricato rurale **(B)** con i lotti di terreno **(B1-B2-B3-B4-B5)**, sono situati in Via Barrettini s.n.c.

I lotti di terreno sono raggiungibili percorrendo nell'ordine, avendo come punto di partenza il porto di La Maddalena – sbarco traghetti Palau, via Oberdan, via Fabio Filzi, via Giulio Cesare, via Primo Longobardo fino a via Domenico Millelire ed all'intersezione di quest'ultima con via Barrettini e percorrendo la stessa per circa un chilometro per arrivare in situ.

Gli immobili, oggetto della Causa sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinti attualmente in Catasto Fabbricati e terreni al:

Foglio 14 e più precisamente:

- **B) Fabbricato Rurale**, mappale 4560 (ex mappale 3160), unità collabente, classe Pascolo 4, Reddito Dominicale Euro 0,09 Reddito Agrario Euro 0,05;

- **B1) Terreno**, mappale 3159 di mq 614,00, classe Vigneto U, Reddito Dominicale Euro 0,09 Reddito Agrario Euro 0,05;

- **B2) Terreno**, mappale 3161 di mq 2760,00, classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 0,86 Reddito Agrario Euro 0,71;



- **B3) Terreno**, mappale 114 di mq 750,00, classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 0,23 Reddito Agrario Euro 0,19;
- **B4) Terreno**, mappale 91 di mq 614,00, classe Incolt. Prod. 2, Reddito Dominicale Euro 0,03 Reddito Agrario Euro 0,03;
- **B5) Terreno**, mappale 3064 di mq 37,00, classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01;

2.02 - Consistenza.

(A1) - ABITAZIONE - Foglio 15 - Part. 1131 – Sub 28 – (Ex Sub 20 e Sub 22).

L'immobile (A1), è situato al piano terra e risulta adiacente sul lato Est all' immobile (A2); ha l'accesso ufficiale dal lato Sud su Via Indipendenza, sulla veranda che affaccia sul soggiorno-cucina, confinante con la strada di accesso; è composto da soggiorno-cucina, una camera da letto e un bagno.

<u>SUPERFICI STATO ATTUALE</u>

Superficie Lorda complessiva "Appartamento":	mq. 36.00
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento":.....	mq. 28.70
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta":.....	mq. 13.65
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta":	mq. 12.40

(A2) - ABITAZIONE - Foglio 15 - Part. 1131 – Sub 29 – (Ex Sub 21 e Sub 23).

L'immobile (A2), è situato al piano terra e risulta adiacente sul lato Sud all' immobile (A1); ha l'accesso ufficiale dal lato est su Via Indipendenza, sul soggiorno-cucina, confinante con la strada di accesso; è composto da soggiorno-cucina, una camera da letto e un bagno.

<u>SUPERFICI STATO ATTUALE</u>

Superficie Lorda complessiva "Appartamento":	mq. 30.00
Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento":.....	mq. 24.30
Superficie Lorda complessiva "Veranda Coperta":.....	mq. 1.00
Superficie Calpestabile complessiva "Veranda Coperta":	mq. 1.00

2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato su cui sorgono gli immobili (A1) e (A2) ha la struttura portante in pilastri in cls, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; strutture portanti orizzontali, in latero-cemento.

Le facciate esterne, sono intonacate al civile, con malta premiscelata a base di cemento, tinteggiata con pittura al quarzo plastico.

2.04 - Caratteristiche e rifiniture ABITAZIONE (A1).

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, risultano in buone condizioni, sono presenti macchie di umidità in alcuni punti.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato, con colori tenui, in buone condizioni, in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni i quali sono stati realizzati con ceramica monocottura.



I rivestimenti sia dell'angolo cottura (colore blu) che dei bagni, di tipo medio, sono di buona marca, decorosi e in buone condizioni.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era funzionante né l'impianto idrico né quello elettrico, né quello di riscaldamento.

2.05 - Caratteristiche e rifiniture ABITAZIONE (A2).

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono presenti alcune macchie di umidità.

I pavimenti interni sono in gres porcellanato, con colori tenui, in buone condizioni, in tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni i quali sono stati realizzati con ceramica monocottura.

I rivestimenti sia dell'angolo cottura (colore azzurro) che dei bagni, di tipo medio, sono di buona marca, decorosi e in buone condizioni.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, in quanto al momento dell'accesso non era funzionante né l'impianto idrico né quello elettrico, né quello di riscaldamento.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell' **Allegato 2: Documentazione Fotografica.**

2.06 - Utilizzazione.

Le unità immobiliari in oggetto, al momento dell'accesso risultano disabitate.

2.07 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che gli immobili si presentano in buono stato, sia all'interno, sia all'esterno.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato, nonché la verifica di tutti gli impianti generali.

2.08 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

2.02.01 - Consistenza.

Fabbricato Rurale (B) e LOTTI DI TERRENO (B1) - (B2) - (B3) - (B4) - (B5)

Il fabbricato rurale (B), è stato edificato sul lotto di terreno (B1) di superficie pari a mq. 614,00 adiacente al lotto di terreno (B2) di mq 2.760,00 e (B3) di mq 750,00

I lotti sono posizionati sul lato ovest della Via berrettini.

L'accesso al fabbricato rurale (B) al terreno di pertinenza (B1) e al terreno limitrofo e adiacente (B2) avviene attraverso il passaggio dal terreno (B3), che dalla sovrapposizione tra mappa catastale e volo sembrerebbe essere stato per più della metà della superficie inglobato dal tracciato della strada bianca di servitù che garantisce l'accesso ad altri mappali.



Il terreno (B1) sul quale si trova il rudere è adiacente al lotto di terreno (B2) sul lato Sud, al terreno (B3) sul lato Sud-Ovest.

Si precisa che al momento dell'accesso il lotto (B1) è delimitato solo da una parziale recinzione di muretto in pietra che ne definisce i confini solo sul lato nord-ovest con il mappale 116 di altra proprietà.

Al lotto di terreno si accede tramite un unico cancello che sembrerebbe consentire l'accesso al terreno distinto mappale 116 di altra proprietà'.

Il terreno (B1) su cui sorge il rudere ha una forma allungata, con andamento in parte pianeggiante in parte scosceso ricoperto in parte da macchia mediterranea con affaccio sul mare lato Est.

Il lotto di terreno (B2), è adiacente al lotto di terreno (B1) sul lato Nord e al lotto (B3) sul lato Ovest. Totalmente incolto ha una forma trapezoidale, con andamento scosceso, ricoperto da macchia mediterranea con affaccio sul mare sul lato Est.

Il lotto di terreno (B3), garantisce l'accesso al lotto di terreno (B1), al lotto di terreno (B2) e al mappale 116 (altra proprietà), non è definito da alcuna recinzione. Come precedentemente detto dalla sovrapposizione tra mappa catastale e volo sembrerebbe essere stato per più della metà della superficie inglobato dal tracciato della strada bianca di servitù che garantisce l'accesso ad altri mappali.

Il lotto di terreno (B4), di superficie pari a mq 614,00 è posizionato più a Nord e confina con il mappale 116 non oggetto di pignoramento, mentre il lotto di terreno (B5) ha una di superficie pari a mq 37,00, entrambi sono incolti e ricoperti da macchia mediterranea.

Il fabbricato rurale (B), confina su tutti e quattro i lati con il lotto di terreno (B1), le dimensioni esterne sono di m 6,00 di lunghezza e di m 3,90 di larghezza, costituito da muratura in pietra e senza copertura, attualmente il manutentore del lotto confinante (mapp. 116 di altra proprietà) ha posizionato una serie di tavole in legno sulla copertura non fisse per garantire una sorta di protezione al rudere, senza alcuna autorizzazione.

SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva "Unità collabente": mq. 23.40
Superficie Calpestable complessiva "Unità collabente":.....mq. 14.50

QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.

QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

A seguito di un'attenta analisi della documentazione allegata agli atti depositati, il sottoscritto CTU ha potuto verificare che il fabbricato rurale oggetto di pignoramento **identificato al Foglio 14, Particella 4560 (ex mappale 3159) immobile (B)**, non è stato censito al nuovo N.C.E.U.



Tutto ciò premesso in data 24/01/2020 chiedeva al Giudice Costanza Teti l'autorizzazione per procedere alla regolarizzazione catastale, tramite tecnico abilitato.

Con istanza del 20/02/2020 il Giudice Costanza Teti autorizzava il sottoscritto a procedere con la regolarizzazione catastale del fabbricato, per cui si è proceduto ad opportuna variazione catastale per l'aggiornamento della scheda planimetrica. Costituzione del 14/09/2021 protocollo n. SS0055486 in atti dal 14/09/2021, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO SS0055477 DEL 14/09/2021 (n. 55477.1/2021), COSTITUZIONE del 16/09/2021 protocollo n. SS0056103 in atti dal 17/09/2021 COSTITUZIONE (n. 1090.1/2021).

QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (Allegato 10) dichiara quanto segue:

Ai sensi dell'art.30, commi 2 e 3 del D.P.R. 380 /2001, i terreni distinti in Catasto al Foglio 14 i mappali sotto indicati ricadono, a mente del vigente Piano Urbanistico Comunale (2004) nelle zone sotto riportate:

- Mappale 91 parte in zona "C4" – IN AMBITI DI SALVAGUARDIA MORFOLOGICA e parte in zona "C2" – DI ESPANSIONE RESIDENZIALE – DI INTEGRAZIONE;

- Mappali 114 - 3159 - 3161 in zona "C4" – IN AMBITI DI SALVAGUARDIA MORFOLOGICA;

- Mappale 3064 in zona "GITP" - GIT DI PROGRAMMA;

Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione (di cui si allega stralcio), fermo restando l'obbligo di rispettare, nelle aree vincolate ai sensi dell'art.1 ter della L.08.08.1985, n.431, quanto stabilito dalla norma medesima nonché dalle Norme di Salvaguardia di cui al Piano Paesistico Regionale adottato con Del.G.R. n.22/3 del 24.05.2006.

Si precisa che l'Amministrazione Comunale ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale nella seduta n° 49 del 22/08/2023 e sino alla pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva si applicano, in linea generale, le norme di salvaguardia cui al D.P.R 380 6 Giugno 2001 art.12 comma 3 e successive modificazioni.

- **I mappali 91 – 3064 – 3159 - 3161 ricadono zona "H2" - AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESISTICO** ai sensi delle N.T.A. dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. di cui sopra per le quali sussistono le limitazioni edificatorie di cui allo stralcio allegato.

- **Il mappale 114 ricade parte zona "H2" - AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESISTICO parte in zona "C3a" ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA e parte in zona corrispondente a viabilità** ai sensi delle N.T.A. dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. di cui sopra per le quali sussistono le limitazioni edificatorie di cui allo stralcio allegato.

- **Il mappale 91 ricade secondo le prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)** aggiornato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n.15 del 22/11/2022 entrato in vigore con pubblicazione sul B.U.R.A.S n° 55 del 01/12/2022,



ricade all'interno di aree con pericolosità di frana media "Hg2" ed elevata "Hg3"; il mappale 114 ricade all'interno di aree con di frana moderata "Hg1", media "Hg2"; il mappale 3064 ricade all'interno di aree con pericolosità di media "Hg2"; il mappale 3159 ricade all'interno di aree con di frana moderata "Hg1", media "Hg2" ed elevata "Hg3"; il mappale 3161 ricade all'interno di aree con di frana moderata "Hg1", media "Hg2", elevata "Hg3" e molto elevata "Hg4" per le quali sussistono le limitazioni edificatorie prescritte dal P.A.I. stesso (di cui si allega stralcio) Inoltre i mappali suindicati ricadono in zona assoggettata al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 30/12/1923.

QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

(A1) – (A2) Appartamenti - via Indipendenza, n. 1,

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena è stato possibile verificare la legittimità della costruzione su cui sorgono gli appartamenti **(A1-A2)** in quanto sono stati realizzati in conformità Concessioni: n 17865/91 del 04.06.1993, Variante n° 14368/94 del 07.12.1995;

Relativamente all'immobile **(A1)**, è presente la Concessione Edilizia in Sanatoria N° 5/2011, intestata _____ per cambio di destinazione ad uso abitativo.

Relativamente all'immobile **(A2)**, è presente la Concessione Edilizia in Sanatoria N° 4/2011, intestata alla _____ per cambio di destinazione ad uso abitativo. (vedi allegato 9)

(B) - Fabbricato Rurale mappale 4560 (ex mappale 3160)

Dalle ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di La Maddalena non risultano presenti documenti, Licenze o Concessioni che legittimino il fabbricato rurale. Tuttavia a seguito di consultazione delle mappe digitali (voli aerei storici consultabili online nel sito internet "Sardegna Foto Aeree" - Geoportale) è stato possibile verificare che il fabbricato è stato costruito antecedentemente al 1 settembre 1967 (Legge Ponte). Pertanto dal punto di vista edilizio-amministrativo il fabbricato non ha necessità di alcuna regolarizzazione.

QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 12.03.1999 a tutto il 12.06.2024, non risultano trascritti altri pignoramenti.

QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura degli immobili oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, relazionata ai quesiti precedenti che si possa considerare una eventuale razionalizzazione della vendita, predisponendo **n. 4 lotti**, in virtù della suddivisione



10.00 - QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva **N. 15/2018 riunita alla N. 33/2018**, promossa da **UNIPOLBANCA SPA** contro **MEDIANET GROUP SRL** gli immobili in parola **risultano pignorati per intero**, pertanto, poiché il debitore è proprietario per intero degli immobili sopra descritti, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessità di divisione.

QUESITO n. 11 - "Stato del bene"

Le unità immobiliari **(A1-A2)** ubicate in Via Indipendenza 1, oggetto del presente pignoramento, visionate in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risultano non occupate. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

L'unità collabente **(B)** distinta all'NCEU foglio 14, mappale 4560, (ex mappale 3160), il terreno **(B1)** su cui insiste il fabbricato foglio 14, mappale 3159, ubicate in Via Barrettini al momento dell'accesso, risultano custoditi dal Sig. Asara Lorenzo che dimora presso il fabbricato che insiste sul terreno adiacente mappale 116 non oggetto di pignoramento e utilizza l'unità collabente **(B)** come locale deposito.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati.

QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Relativamente a:

(A1) Appartamento, Foglio 15 mappale 1131 sub. 28 (ex sub 20 e sub 22);

(A2) Appartamento, distinto Foglio 15 mappale 1131 sub. 29, (ex sub 21 e sub 23):

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, **dal 12.03.1999 a tutto il 12.06.2024**, risulta presente quanto segue:

- Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo, emesso in data 01.12.2015, con numero di repertorio 8118, rogante Tribunale (Bologna), per capitale euro , totale euro , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.07.2017 ai nn. 6017/903, a favore della con sede in , codice fiscale , contro la società , con sede in , codice fiscale , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili siti in Comune di La Maddalena, tra cui i dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, distinti all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20, sub. 21, sub. 22 e sub. 23.**

- Ipoteca legale, emessa in data 06.11.2017, con numero di repertorio 2775, rogante Agenzia Delle Entrate - Riscossione (Roma), per capitale euro , totale euro , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.11.2017 ai nn. 9686/1376, **a favore di**



, con sede in , codice fiscale
, **contro** la società , con sede in , codice
fiscale , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sull'immobile sito in Comune di
La Maddalena, distinto all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 28.**

- Pignoramento immobiliare, notificato in data 16.01.2018 con numero di
repertorio 59, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia
delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.02.2018
ai nn. 1100/760 **a favore** della , con sede in , codice fiscale
, **contro** la società , con sede in , codice
fiscale , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili siti in
Comune di La Maddalena, tra cui i dei fabbricati siti in Comune di La Maddalena, distinti
all'NCEU **foglio 15 mappale 1131 sub. 20, sub. 21, sub. 22 e sub. 23.**

Relativamente a:

(B) Unità collabente, distinta all'NCEU foglio 14, mappale 4560, (ex mappale 3160)

(B1) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3159,

(B2) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3161,

(B3) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 91

(B4) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 114,

(B5) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3064

risulta presente quanto segue:

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, **dal 17.09.2004 a tutto il 11.06.2024**,
relativamente agli immobili:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, avvenuta in data
13.10.2004, con numero di repertorio 55467, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio
Pausania), per capitale euro , totale euro , iscritta presso l'Agenzia
delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 18.10.2004
ai nn. 11289/1695, **a favore** della , con sede in , codice
fiscale **contro** la società , con sede in Bologna,
codice fiscale , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti in
Comune di La Maddalena, terreni distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3160 di ha 00.00.23**
- mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60 mappale 91 di ha
00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37 CUI SEGUI'

- **Ipoteca in rinnovazione all'ipoteca iscritta il 18.10.2004 ai nn.**
11289/1695, avvenuta in data 13.10.2004, con numero di repertorio 55467, rogante
Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), per capitale euro , totale euro
, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Tempio Pausania **in data 29.04.2024 ai nn. 4921/487, a favore** della
, con sede in , codice fiscale **contro** la società
, con sede in , codice fiscale , **per ragioni pari a 1/1**



di proprietà, sugli immobili siti in Comune di La Maddalena, fabbricato distinto all'NCEU **foglio 14 mappale 4560**, categoria F2 (ex mappale 3160) e terreni distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60., mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37.;**

La presente ipoteca è a carico della sola “ ”, in quanto con atto di fusione (sopra indicato) si è fusa per incorporazione con la “ ”.

OSSERVAZIONI:

la soprascritta ipoteca è stata rinnovata 6 mesi prima della scadenza

- **Ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo**, emesso in data 01.12.2015, con numero di repertorio 8118, rogante Tribunale (Bologna), per capitale euro , totale euro , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **in data 14.07.2017 ai nn. 6017/903, a favore** della , con sede in , codice fiscale , **contro** la società , con sede in , codice fiscale **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili siti in Comune di La Maddalena, tra cui i terreni distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3160 di ha 00.00.23., mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60., mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37.;**

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 16.01.2018 con numero di repertorio 59, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 08.02.2018 ai nn. 1100/760 **a favore** della con sede in , codice fiscale , **contro** la società , con sede in , codice fiscale , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, su diversi immobili siti in Comune di La Maddalena, tra cui i terreni distinti all'NCT **foglio 14, mappale 3160 di ha 00.00.23., mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60. mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37.;**

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 16.01.2018 con numero di repertorio 35, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 20.02.2018 ai nn. 1412/978, a favore della con sede in , codice fiscale , **contro** la società , con sede in , codice fiscale , **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, sugli immobili siti nel Comune di La Maddalena, distinti all'NCT **foglio 14 mappale 3160 di ha 00.00.23., mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3161 di ha 00.27.60. mappale 91 di ha 00.06.14., mappale 114 di ha 00.07.50., mappale 3064 di ha 00.00.37.;**

RELATIVAMENTE AGLI IMMOBILI:

(B) Unità collabente, distinta all'NCEU foglio 14, mappale 4560, (ex mappale 3160)

(B1) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3159,

(B2) Terreno distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3161,



Risultano inoltre presenti:

- **Domanda giudiziale, accertamento di diritti reali**, emessa in data 07.11.2007 con numero di repertorio 222, rogante Tribunale Civile di Tempio Pausania (La Maddalena), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.12.2007 ai nn. 15394/9553, a favore dei signori _____, nato a _____ e _____, nata a _____, **per ragioni pari a 1/2 ciascuno di proprietà, contro** la società _____, con sede in _____, codice fiscale _____, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito nel Comune di La Maddalena, distinto all'NCT **al foglio 14 mappale 3161 di ha 00.06.14.**;

Osservazioni:

si precisa che la superficie riportata nella nota di trascrizione ha 00.06.14. non corrisponde alla superficie indicata nella visura catastale ha 00.27.60.;

- **Domanda giudiziale, accertamento di diritti reali**, emessa in data 07.11.2007 con numero di repertorio 221, rogante Tribunale Civile di Tempio Pausania (La Maddalena), trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 27.12.2007 ai nn. 15395/9554, a favore dei signori _____, _____, **per ragioni pari a 33.33/100 di proprietà,** _____, nato a _____, **per ragioni pari a 55.55/100 di proprietà,** _____, nato a _____ e _____, nato a _____, **per ragioni pari a 5.56/100 ciascuno di proprietà, contro** la società _____ con sede in _____, codice fiscale _____, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà,** sugli immobili siti nel Comune di La Maddalena, distinti all'NCT **al foglio 14 mappale 3159 di ha 00.06.14. e mappale 3160 fabbricato rurale;**

Si precisa inoltre che in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 14.09.2004 con numero di repertorio 55039, rogante Notaio _____ (_____), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 17.09.2004 ai nn. 10391/6815, dal signor _____, nato a La Maddalena il _____

Nel soprascritto atto, viene precisato quanto segue:

Che la parte venditrice ha dichiarato e la parte acquirente né ha preso atto, che a favore del terreno compravenduto ed a carico della confinante estensione distinta all'NCT foglio 14 mappali 90, 115 e 116 esiste gratuita e permanente servitù di passaggio e presa d'acqua, così come costituita nell'atto a rogato dal Notaio _____, in data 24.03.1945 repertorio 5587, registrato a tempio il 09.04.1945 al numero 904 volume 114;

Che c'è stato un esproprio e non è mai stata rimessa la rete, l'acquirente né è a conoscenza

SI PRECISA COME PRECEDENTEMENTE DICHIARATO CHE PER IL SOPRADESCRITTO ATTO DI COMPRAVENDITA E' PRESENTE ANNOTATA RISOLUZIONE IN DATA 12.07.2022 NN 7945/1308



**CON SENTENZA DI 1 GRADO EMESSA DAL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA,
NUM 32/2001 PUBBLICATA IL 26.01.2021 R.G. 100077/2007 PROMOSSA DA**

**- ATTORI, CONTRO LA QUALI EREDI DI
- CONVENUTI. VENIVA DICHIARA RISOLTO L'ATTO DI
COMPRAVENDITA DEL 14.09.2004 MINISTERO NOTAIO
REPERTORIO 55039/18218 E CONDANNA I SIGNORI**

**ALLA RESTITUZIONE DEL PREZZO PARI AD EURO
IN FAVORE DELLA
VENGONO RICONOSCIUTI PROPRIETARI DEI TERRENI I SIGNORI PER I
TERRENI AL FOGLIO 14 MAPPALI 3159 – 3160 E I SIGNORI PER IL
MAPPALE 3161.**

VIENE RIGETTATA LA DOMANDA DI USUCAPIONE DELLA SOCIETA'

(vedasi allegato 7).

QUESITO n. 13 - " Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano gli immobili, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare i beni sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione



di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di “*capitalizzazione dei redditi*”, esso si articola nell’accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d’uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

13.02.01- Stima Sintetica Abitazioni (A1-A2)

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un’indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d’uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 11):

- *Zona di rilevazione: La Maddalena (SS);*
- *Tipo immobili: Destinazione Abitazioni civili – Compravendita;*
- *Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2023;*
- *Zona: Centro Urbano*
- *Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 1.450,00 – Max. €/mq 2.150,00 (S. Lorda);*

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l’immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il prezzo unitario di riferimento, che necessariamente ha carattere generale, viene adeguato alla situazione particolare trattata nella presente relazione tenendo conto dei seguenti specifici parametri:

- Caratteristiche costruttive;
- Dimensione ed età di edificazione del fabbricato;



-
- Livello qualitativo delle finiture e loro stato di conservazione;
 - Ubicazione territoriale e piano di riferimento.
 - Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio (OMI).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750** (Ed. 2005) "Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale per la quale stabilisce che:

<< Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.)>>*

.4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;**
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti** (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
- c) 35% dei patii e porticati;**
- d) 60% delle verande;**
- e) 15% dei giardini di appartamento;**
- f) 10% dei giardini di ville e villini.**

4.4.2.3 - *Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>*

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, con le eventuali revisioni dei coefficienti sopra richiamati.

Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100 (Allegato 1)



ABITAZIONE (A1) - Foglio 15 - Part. 1131 – Sub 28 – (Ex Sub 20 e Sub 22).

TAB. "A" CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione e (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	36,00	36,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile piano interrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	13,65	8,19	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			44,19	

La superficie commerciale diventa quindi: $36,00 \times 100\% + 13,65 \times 60\% = \text{mq. } 44,19$ (arrotondato 44,00 mq).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.100,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: $\text{mq. } 44,00 \times \text{€/mq } 2.150,00 = \text{€. } 94.600,00$.

Al valore complessivo ottenuto (€ 94.600,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.85 per edificio di circa anni 20, per cui si ottiene il valore di € 80.410,00 (in cifra tonda euro 80.400,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = € 80.400,00 (OTTANTAMILAquattrocento/00 Euro).



ABITAZIONE (A2) - Foglio 15 - Part. 1131 – Sub 29 – (Ex Sub 21 e Sub 23).

TAB. "A" CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione e (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	30,00	30,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie calpestabile piano interrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	1,00	0,60	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			30,60	

La superficie commerciale diventa quindi: $30,00 \times 100\% + 1,00 \times 60\% = \text{mq. } 30,60$ (arrotondato 31,00 mq).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.100,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 31,00 x €/mq 2.150,00 = €. 66.650,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 65.650,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.85 per edificio di circa anni 20, per cui si ottiene il valore di €. 56.652,50 (in cifra tonda **euro 56.700,00**).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 56.700,00 (CINQUANTASEIMILAsettecento/00 Euro).

(B) Unità collabente, distinta all'NCEU foglio 14, mappale 4560, (ex mappale 3160)

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.



La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 800,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile) per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 24.00 x €/mq 800,00 = €. 19.200,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 19.200,00 (DICIANNOVEMILAduecento/00 Euro).

13.02.02- Stima Sintetica Terreni (B1-B2-B3-B4-B5)

Il valore dei beni suindicati è stato determinato da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicine a quelle interessate dalla stima.

Al fine di determinare un valore venale delle aree più aderente possibile alla realtà dei luoghi, il sottoscritto ha proceduto alla consultazione di esperti locali e professionisti fra i più accreditati sulla piazza rilevando per i terreni simili, con le stesse potenzialità, peculiarità ed equivalenti caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità.

Come precisato al paragrafo - QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica di piano "Si precisa che l'Amministrazione Comunale ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Comunale nella seduta n° 49 del 22/08/2023 e sino alla pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva si applicano, in linea generale, le norme di salvaguardia cui al D.P.R 380 6 Giugno 2001art.12 comma 3 e successive modificazioni (Allegato 10 Certificato Destinazione Urbanistica).

A seguito di quanto sopra esposto il valore unitario viene determinato assumendo come riferimento un valore che oscilla da un minimo di €/mq. 12 ed un massimo di €/mq. 20, in base alle caratteristiche orografiche di accessibilità e di panoramicità, oltre ad esposizione e coltivabilità come di seguito elencate:

Terreno (B1) distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3159

Dall'esame delle caratteristiche il terreno di pertinenza dell'unità collabente, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, viene stimato, quindi, in 25,00 Euro/mq il valore medio di applicazione vista la zona in cui è ubicato il terreno.

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 614,00 x Euro 25,00 = €. 15.350,00 (in cifra tonda €. 15.300,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = (B1)..... €. 15.300,00
(QUINDICIIMILAtrecento/00 Euro).



Terreno (B2) - distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3161

Dall'esame delle caratteristiche del terreno, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, viene stimato, quindi, in 20,00 Euro/mq il valore medio di applicazione vista la zona in cui è ubicato il terreno.

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 2.760,00 x Euro 15,00 = €. 41.400,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = (B1)..... €. 41.400,00
(QUARANTUNOMILAQUATTROCENTO/00 Euro).

VALORE DI STIMA SINTETICA = (B+B1+B2) €. 75.900,00
(SETTANTACINQUEMILAnovecento/00 Euro).

Terreno (B3) distinto all' NCEU foglio 14, mappale 114

Dall'esame delle caratteristiche del terreno e considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, viene stimato, quindi, in 12,00 Euro/mq il valore medio di applicazione vista la zona in cui è ubicato il terreno.

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 750,00 x Euro 12,00 = €. 9.000,00

VALORE DI STIMA SINTETICA = (B3).....€. 9.000,00
(NOVEMILA/00 Euro).

N.B. Seppur stimato con importo unitario di € 12,00/mq, il lotto di terreno attualmente è stato inglobato dal tracciato della strada bianca di servitù che garantisce l'accesso ad altri mappali.

Terreno (B4) distinto all' NCEU foglio 14, mappale 91

Dall'esame delle caratteristiche il terreno di pertinenza dell'unità collabente, compresa l'area di sedime dello stesso e considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, viene stimato, quindi, in 15,00 Euro/mq il valore medio di applicazione vista la zona in cui è ubicato il terreno.

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 614,00 x Euro 15,00 = €. 9.210,00 (in cifra tonda €. 9.200,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = (B4).....€. 9.200,00
(NOVEMILAduecento/00 Euro).

Terreno (B5) distinto all' NCEU foglio 14, mappale 3064

Dall'esame delle caratteristiche del terreno considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, viene stimato, quindi, in 15,00 Euro/mq il valore medio di applicazione vista la zona in cui è ubicato il terreno.

Il costo complessivo del lotto è pari a mq 37,00 x Euro 15,00 = €. 555,00 (in cifra tonda €. 550,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = (B5)..... €. 550,00
(CINQUECENTOCINQUANTA/00 Euro).

VALORE DI STIMA SINTETICA = (B3+B4+B5) €. 18.750,00
(DICOTTOMILAsettecentocinquanta/00 Euro).



SINTESI VALUTATIVA

LOTTO n. 01:

Comune di La Maddalena, Via Indipendenza n. 1

Foglio 15 e più precisamente:

A1) APPARTAMENTO Catasto Fabbricati Comune di La Maddalena, Particella 1131, sub. 28 (ex Particella sub. 20 e sub 22), Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita €. 356,36;

Valore Complessivo = €. **80.400,00**

Valore Quota 1/1 della proprietà=..... €. **80.400,00**

LOTTO n. 02:

Comune di La Maddalena, Via Indipendenza n. 1

Foglio 15 e più precisamente:

A2) APPARTAMENTO Catasto Fabbricati Comune di La Maddalena, Particella 1131, sub. 29 (ex Particella sub. 21 e sub 23), Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita €. 356,36;

Valore Complessivo = €. **56.700,00**

Valore Quota 1/1 della proprietà=..... €. **56.700,00**

LOTTO n. 03:

Comune di La Maddalena, Via Barrettini s.n.c.

Foglio 14 e più precisamente:

B) Fabbricato Rurale, mappale 4560 (ex mappale 3160), unità collabente, classe Pascolo 4, Reddito Dominicale Euro 0,09 Reddito Agrario Euro 0,05;

B1) Terreno, mappale 3159 di mq 614,00, classe Vigneto U, Reddito Dominicale Euro 0,09 Reddito Agrario Euro 0,05;

B2) Terreno, mappale 3161 di mq 2760,00, classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 0,86 Reddito Agrario Euro 0,71;

Valore Complessivo = €. **75.900,00**

Valore Quota 1/1 della proprietà=..... €. **75.900,00**

N.B. SI FA PRESENTE CHE, RELATIVAMENTE AI MAPPALI CHE COSTITUISCONO IL LOTTO N. 03 L'ATTO DI ACQUISTO IN DATA 14.09.2004 REPERTORIO 55039 NOTAIO FABIO PAPACCIO, A FAVORE DELLA DANTE CAUSA DELLA SOCIETA'

, con sede in _____, codice fiscale _____

CHE SI E' FUSA E INCORPORATA NELLA SOCIETA',

, con sede in _____, codice fiscale _____ E' STATO

ANNOTATO DI RISOLUZIONE IN DATA 12.07.2022 AL N 7945/1308

LOTTO n. 04:

Comune di La Maddalena, Via Barrettini s.n.c.

B3) Terreno, mappale 91 di mq 614,00, classe Incolt. Prod. 2, Reddito Dominicale Euro 0,03 Reddito Agrario Euro 0,03;

B4) Terreno, mappale 114 di mq 750,00, classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 0,23 Reddito Agrario Euro 0,19;



B5) Terreno, mappale 3064 di mq 37,00, classe Pascolo 3, Reddito Dominicale Euro 0,01 Reddito Agrario Euro 0,01;

Valore Complessivo = €. 18.750,00

Valore Quota 1/1 della proprietà=..... €. 18.750,00

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei diversi valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius li, 22 LUGLIO 2024.

Il C.T.U.
(arch. Duilia Bottasso)

Seguono:

Allegato 1 Elaborati grafici

Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 2 Documentazione Fotografica

Allegato 3 Verbale Operazioni Peritali

Allegato 4 Visure e Schede Catastali;

Allegato 5 Relazione ipotecaria ventennale(Agenzia Simona Santu), Immobili, Foglio 15, Mapp, 1131 Sub 28 e Sub 29;

Allegato 6 Relazione ipotecaria ventennale (Agenzia Simona Santu), Immobili Foglio 14, Mapp, 4560, 3159, 3161;

Allegato 7 Allegato nota risoluzione;

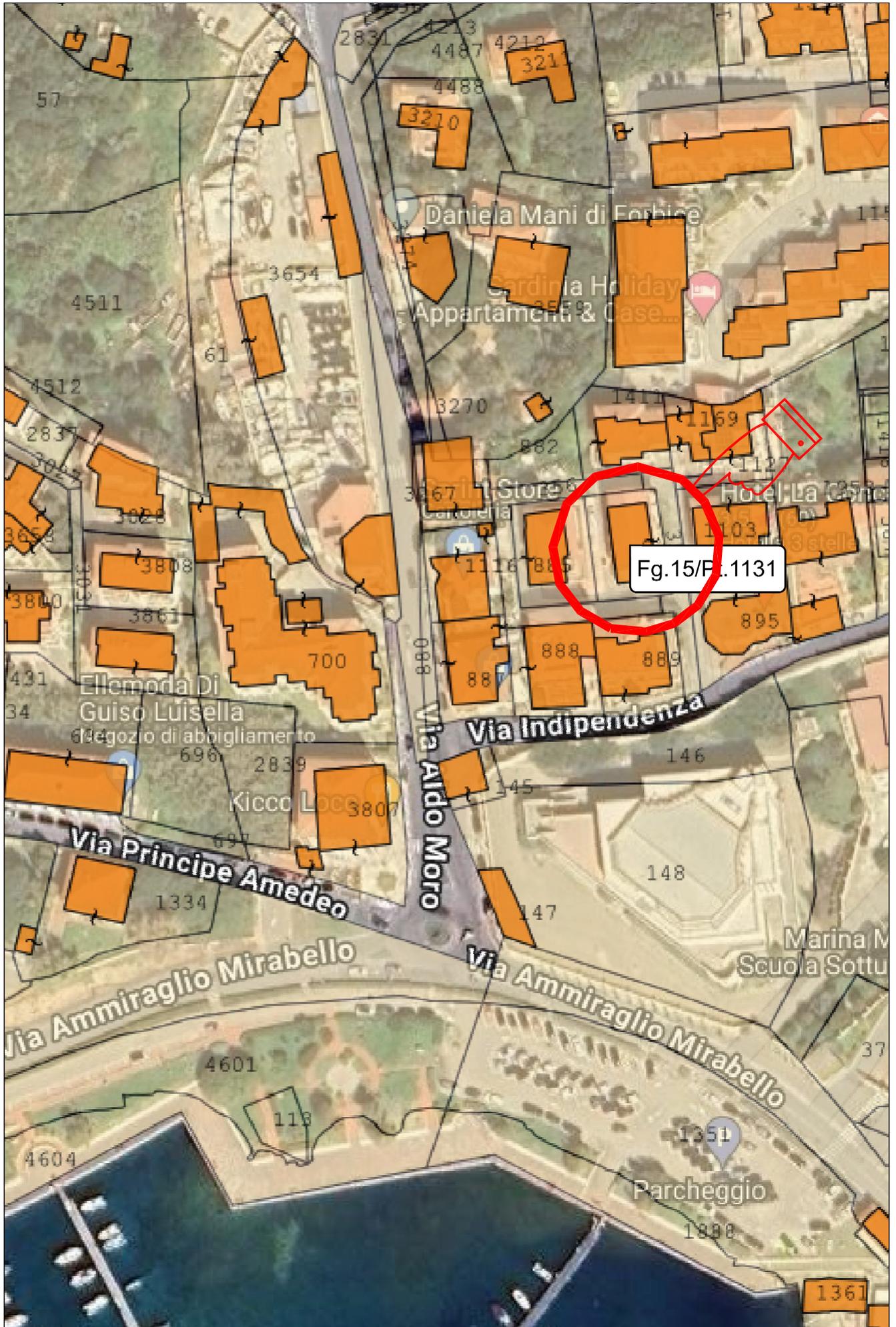
Allegato 8 Relazione ipotecaria ventennale (Agenzia Simona Santu), Immobili Foglio 14, Mapp, 114, 91, 3064;

Allegato 9 Documentazione Concessioni Edilizie;

Allegato 10 Certificato Destinazione Urbanistica;

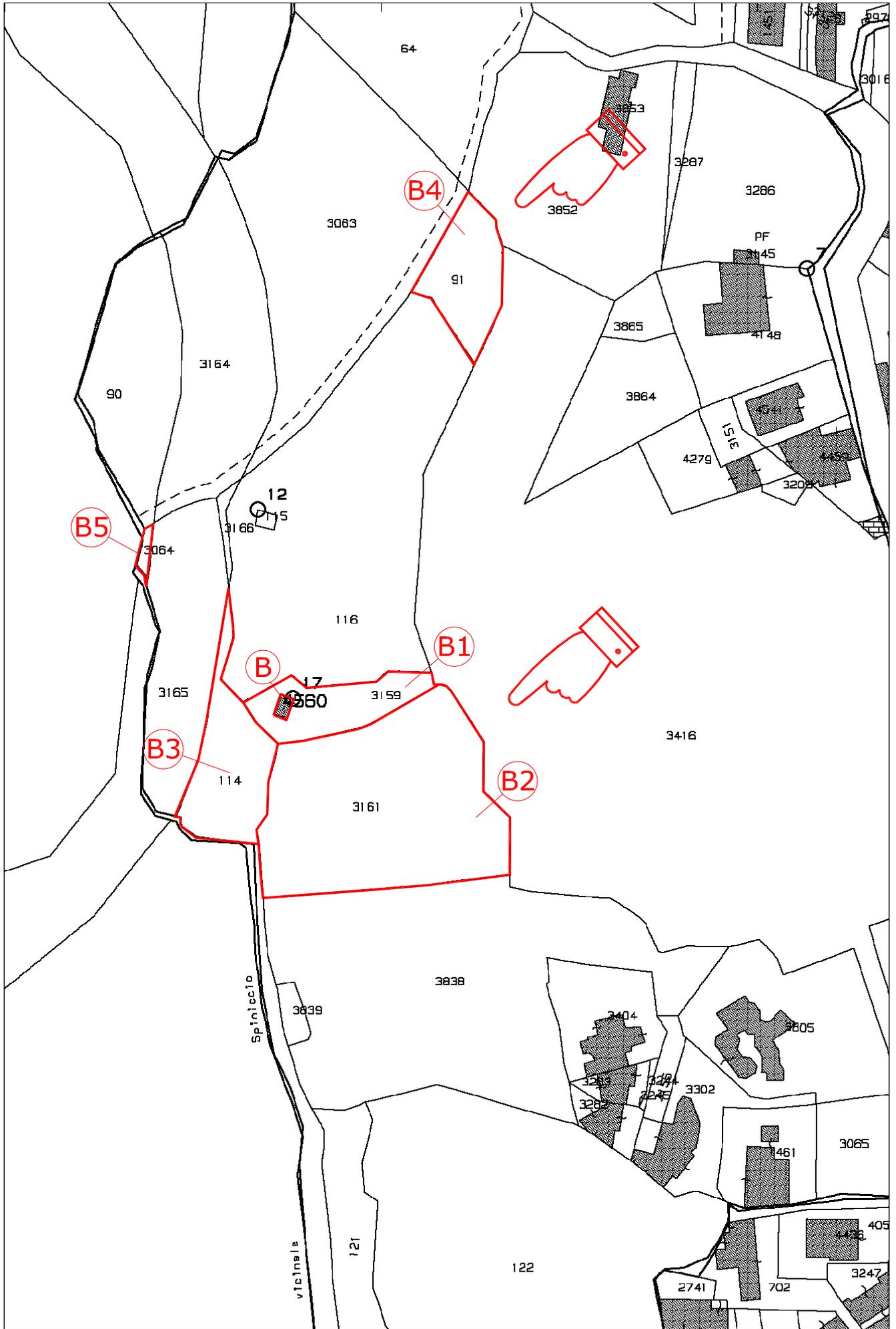
Allegato 11 Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio)





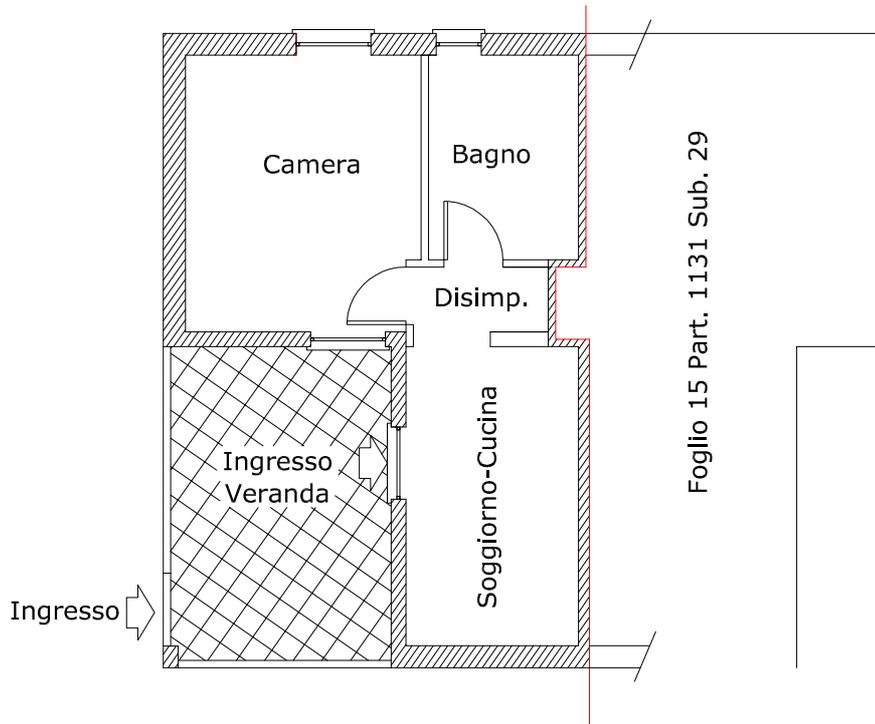
- FOTO AEREA D'INSIEME (Fuori scala) - TAV. 2 -





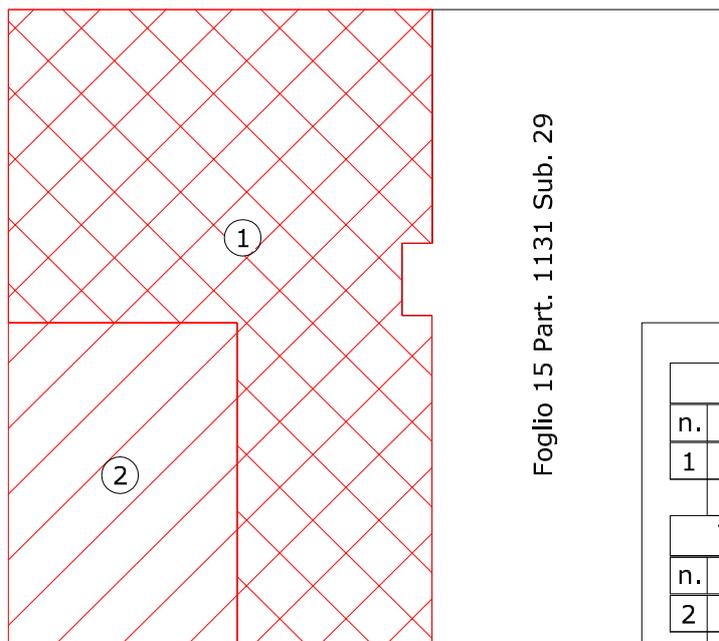
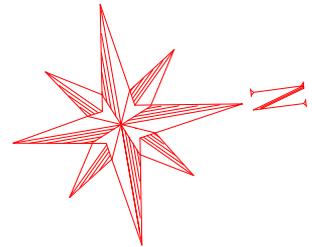
- STRALCIO CATASTALE TERRENI (Fuori scala) - TAV. 3 -





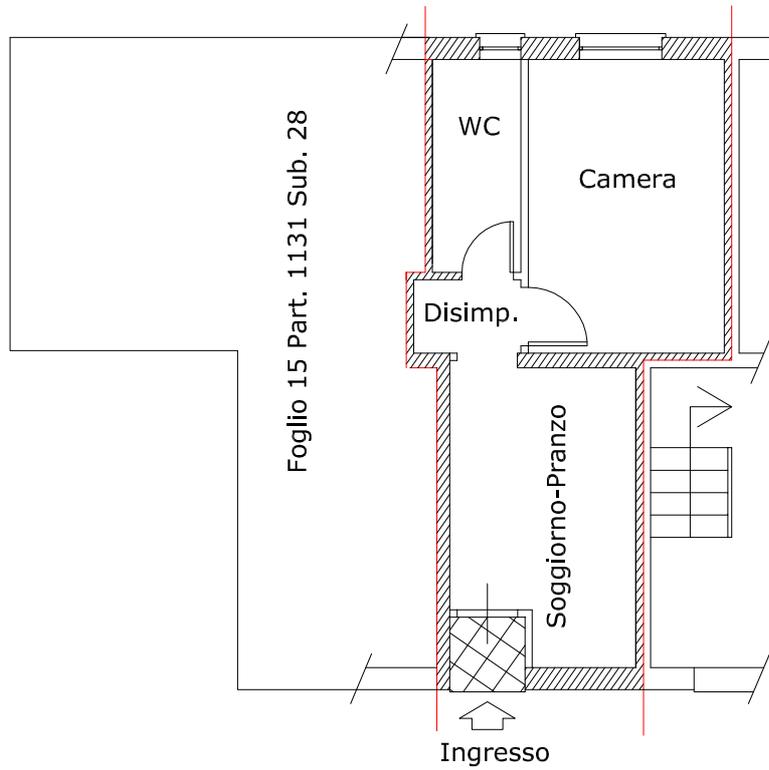
S.U. = MQ. 28.70

S.n.r. = MQ. 12.40



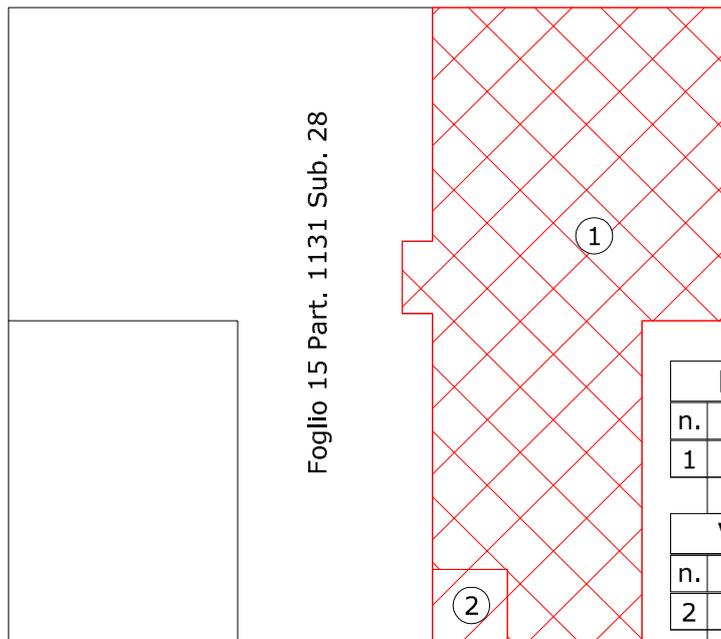
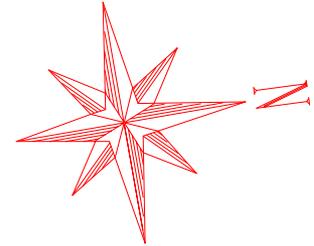
PIANTA APPARTAMENTO			
n.	a x b	=	Mq.
1	A calcolo	=	36.00
SOMMANO		MQ.	36.00
VERANDA COPERTA			
n.	a x b	=	Mq.
2	A calcolo	=	13.65
SOMMANO		MQ.	13.65





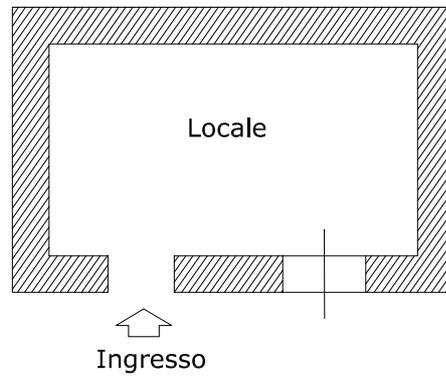
S.U. = MQ. 24.30

S.n.r. = MQ. 1.00

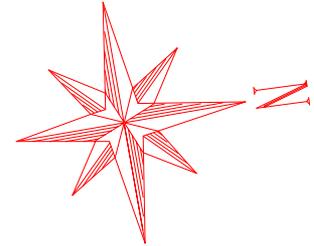
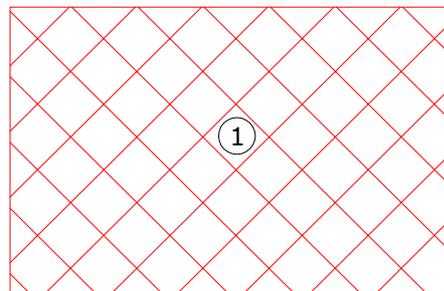


PIANTA APPARTAMENTO			
n.	a x b	=	Mq.
1	A calcolo	=	30.00
SOMMANO		MQ.	30.00
VERANDA COPERTA			
n.	a x b	=	Mq.
2	A calcolo	=	1.00
SOMMANO		MQ.	1.00





S.U. = MQ. 14.50



PIANTA UNITA' COLLABENTE			
n.	a x b	=	Mq.
1	A calcolo	=	23.40
	SOMMANO		MQ. 23.40

