

*Tribunale di Tempio Pausania*

---

PROCEDURA 151/2023 R.G.E.

Promossa da: "ISEO SPV",

rappresentata da: Avv. Flavio Garrone

contro: -----

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella

*Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio*

CTU: Architetto Caterina Ferrilli

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 06/12/2024, la sottoscritta Architetto Caterina Ferrilli, con studio Olbia, Via Briosco n°19, ha prestato giuramento in qualità di esperto nel procedimento per l'esecuzione immobiliare Procedura 151/2023 R.G.E., promossa da "ISEO SPV." contro "-----".

Il giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Antonia Palombella, le ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

---

#### QUESITO UNO

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

#### **Provenienza:**

I signori -----  
-----, e -----  
----- divennero proprietari per diritti pari ad 1/2 di quota di proprietà ciascuno dell'immobile in Comune di Arzachena (SS), Via Flumendosa 12 (ora 18), piano primo, e precisamente: unità immobiliare residenziale distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 40, Mappale 3148, subalterno 4, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 333,11, in forza dei seguenti atti:

- Atto di Compravendita del Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia in data 27 aprile 2005 n. 68607 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 10 maggio 2005 ai nn. 5255 RG /3270 RP, a **favore** -----  
-----  
-----, per la quota ciascuno pari a 1/2 di piena proprietà, **contro** -----.
- Alla -----  
----- la quota di 1/1 di piena proprietà del terreno in Comune di Arzachena, distinto al Catasto Terreni al foglio 40, mappale 1230, che costituisce la

giacitura, tra gli altri, dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento, è prevenuto in forza di Decreto di Trasferimento del Tribunale di Tempio Pausania, rep.17/2002, trascritto presso il Servizio di Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania il 25/01/2002 al n.1086 R.G./974 R.P.: **a favore** -----

-----, **contro** -----  
----- per i diritti di 1/2 di piena proprietà e -----  
-----per diritti pari ad 1/2 di piena proprietà.

➤ **Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.**

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania **nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, le unità immobiliari di cui sopra hanno formato inoltre oggetto delle seguenti formalità:**

- **Iscrizione di ipoteca volontaria il 10/05/2005, r.g.5256/ r.p. 843**

**Iscrizione di ipoteca derivante a garanzia di mutuo**, atto notarile Notaio Vincenzo Pistilli in Olbia del 27/04/2005, rep. 68609/14876, iscritta a Tempio Pausania il 10/05/2005 ai nn. 5256 RG/843 RP, **a favore** BANCA 24-7 S.P.A., con sede in Bergamo, Codice Fiscale 02805490162, domicilio ipotecario non riportato, **contro** -----

-----, per la quota ciascuno pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 40, Mappale 3148, subalterno 4, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 333,11

- **Trascrizione di pignoramento immobiliare il 10/01/2024, r.g. 231/r.p. 176**

**Verbale di pignoramento immobili del 19/12/2023, rep. 1351**, emesso dall'ufficiale giudiziario di Tempio Pausania trascritto a Tempio Pausania il 10/01/2024 ai nn. 231 RG/176 RP, **a favore** ISEO SPV S.r.l., con sede in Conegliano, Codice Fiscale 05045600268, **contro** -----

-----, per la quota ciascuno pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 40, Mappale 3148, subalterno 4, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 333,11

- **Iscrizione di ipoteca in rinnovazione il 18/04/2025, r.g.4505/ r.p. 558**

**Iscrizione di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca a garanzia di mutuo**, atto notarile Notaio Vincenzo Pistilli in Olbia del 27/04/2005, rep.

68609/14876, iscritta a Tempio Pausania il 10/05/2005 ai nn. 5256 RG/843 RP. Richiedente DOVALUE S.P.A.; Viale Dell'Agricoltura, Verona **a favore** BANCA 24-7 S.P.A., con sede in Bergamo, Codice Fiscale 02805490162, domicilio ipotecario non riportato, **contro** -----

-----, per la quota ciascuno pari a 1/2 di piena proprietà sull'immobile in comune censuario di Arzachena distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena al Foglio 40, Mappale 3148, subalterno 4, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 333,11.

**Si riporta in nota al quadro D quanto segue:**

*Con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 10-05-2005 ai nn. 5256/843. In merito all'attuale detentore del credito si precisa che: in seguito alla fusione per incorporazione in UBI con atto del 05.07.2012 a rogito notaio Rita Bosi di Bergamo, rep. 28.961 racc. 1.741, registrato a Bergamo il 11.07.2012, UBI (unione di banche italiane s.p.a.) è subentrata a titolo universale in tutti i rapporti giuridici della banca 24-7 s.p.a.; - lseo spv s.r.l., nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione ai sensi della legge 130, in forza di un contratto di cessione di crediti ai sensi degli articoli 4 e 7.1 della legge 130 concluso in data 4 dicembre 2019, ha acquistato pro-soluto da Unione Di Banche Italiane S.P.A., con sede legale in piazza Vittorio Veneto, 8, Bergamo, codice fiscale, partita iva n. 04334690163 e numero di iscrizione presso il registro delle imprese di Bergamo n. 03053920165, tutti i crediti (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni, indennizzi e quant'altro) di unione di banche italiane s.p.a. derivanti da contratti di finanziamento, ipotecari o chirografari, saldi debitori di conti corrente, insoluti di portafoglio e conto anticipi, sorti nel periodo compreso tra il 1960 e il 2018, i cui debitori sono stati classificati "a sofferenza", come da avviso di pubblicazione di cui alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana parte II n.145 del 10 dicembre 2019 individuato dal codice redazionale tx19aab13255. Titolo già depositato presso codesto Ufficio di Pubblicità immobiliare in data 10-05-2005 ai nn. 5256/843, cui si fa pieno riferimento. La presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. A margine della suddetta iscrizione non risulta alcun annotamento. Si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.*

**Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:**

- certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- atto di pignoramento
- nota di trascrizione dell'atto di pignoramento del 10/01/2024

**La sottoscritta CTU ha provveduto ad acquisire ed integrare i seguenti documenti:**

- Atto di Compravendita del Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia in data 27 aprile 2005 n. 68607 del Repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 10 maggio 2005 ai nn. 5255 RG /3270 RP, **a favore** -----

-----, per la quota ciascuno pari a 1/2 di piena

proprietà, **contro** -----  
-----.

**(ALLEGATO A)**

- Planimetrie catastali u.i.u. foglio 40, mappale 3148, sub 4. **(ALLEGATO B)**
- Visure storiche catastali **(ALLEGATO C)**
- Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- Elaborato Planimetrico **(ALLEGATO D)**

Copia titoli edilizi della Concessione Edilizia n.306/03 del 07/10/2003  
**(ALLEGATO F)**

- Certificato di Abitabilità e Usabilità in data 08/09/2005. **(ALLEGATO G)**
- Visure ipocatastali **(ALLEGATO H)**

## **QUESITO DUE**

**descrive**, 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;

**In data 21/01/2025 la sottoscritta CTU provvedeva a dare comunicazione alle parti dell'avvio delle operazioni peritali, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato, e per conoscenza via pec al creditore procedente. Il custode giudiziario del bene veniva avvisato telefonicamente.**

In data 05/02/2025, alle ore 10.00, è stato dato l'avvio alle operazioni peritali in presenza della sottoscritta, Arch. Caterina Ferrilli, del rappresentante dell'IVG, Sig. Martino Dibeltulu. Nessuno era presente sul luogo per consentire l'accesso all'immobile e pertanto le operazioni peritali venivano sospese a data da destinarsi.

In data 06/03/2025 veniva tentato, previo avviso tempestivo alle parti, il secondo accesso all'immobile, ma ugualmente nessuno era presente a consentire l'ingresso all'unità oggetto di pignoramento.

A seguito dei due tentati accessi, il custode giudiziario provvedeva a fare istanza al Giudice per la liberazione dell'immobile, e a seguito di ciò, in data 04/11/2025 la sottoscritta CTU insieme al rappresentante dell'IVG compivano il sopralluogo.

Delle operazioni peritali è stato redatto verbale che si allega in copia.  
**(ALLEGATO I)**

### **Descrizione dettagliata del bene:**

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato in comune di Arzachena, in Via Flumendosa, posizione semiperiferica, ai margini dell'abitato. Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata al piano primo di un immobile composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'unità immobiliare è raggiungibile percorrendo Viale Costa Smeralda, dal centro di Arzachena in direzione Palau e svoltando a destra in Via Tiziano e successivamente a destra in Via Flumendosa. L'accesso all'unità avviene dal civico 18.

Attraversato un basso cancello di ferro battuto, si entra nello spazio comune del fabbricato e si giunge al vano scala, privo di ascensore. La scala è corredata da un servoscala che potrebbe permettere ad una persona con problemi di deambulazione di raggiungere il piano primo, ma durante il sopralluogo non è stato possibile verificare se lo stesso funzionasse regolarmente.

Si accede all'unità oggetto del pignoramento tramite una porta vetrata

che conduce ad una veranda coperta affacciata verso la strada e verso il verde circostante. Dalla veranda, attraversando una vetrata a due ante, si entra nell'appartamento.

L'appartamento è composto da un soggiorno con cucina in nicchia, da uno studio, un bagno ed una camera da letto matrimoniale con un balcone che affaccia sul retro.

Entrando nell'unità dalla porta di ingresso ci si trova immediatamente nell'ambiente soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede ad un disimpegno che distribuisce allo studio, al bagno ed alla camera da letto.

### **Caratteristiche costruttive**

L'immobile, come da descrizione tecnica allegata al titolo edilizio, è realizzato con struttura portante intelaiata, tamponature in parte in blocchi di cls (seminterrato e piano terra) ed in parte in mattoni laterizi tipo poroton (l'unità in oggetto). I solai sono in laterocemento, i tramezzi in laterizi forati e l'intero fabbricato è intonacato e tinteggiato al civile così come gli interni dell'unità. I pavimenti sono di ceramiche monocottura così come i rivestimenti del bagno; sanitari e rubinetterie sono di tipo standard, così come le finiture dell'impianto elettrico. Gli infissi sono di alluminio color marrone, le porte interne tamburate. Nel soggiorno e nella camera da letto ci sono due pompe di calore, ma non se ne conosce lo stato e se sono funzionanti. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico ad accumulo posto nel bagno e di cui non si sa se funzionante o meno. Non è stato possibile verificare il reale funzionamento degli impianti in quanto le utenze sono disattivate. Tutta l'unità versa in un evidente stato di abbandono. Sono presenti sui muri segni di muffa dovuta certamente alla presenza di ponti termici causati dalla mancanza di isolamento sulle pareti a confine con l'esterno, come è evidente anche osservando l'esterno del fabbricato. Sono presenti, inoltre, segni dovuti ad infiltrazioni intorno alla finestra dello studio

Al momento del sopralluogo è stato possibile constatare che:

- l'unità immobiliare per quanto constatato, non è conforme all'ultimo titolo edilizio in atti in quanto la finestra del bagno è in posizione differente da quanto regolarmente autorizzato.
- L'unità immobiliare è conforme alla planimetria catastale ad eccezione fatta per la posizione della finestra del bagno, si procede a variazione per esatta rappresentazione grafica.

## Calcolo della consistenza immobiliare SUB 4

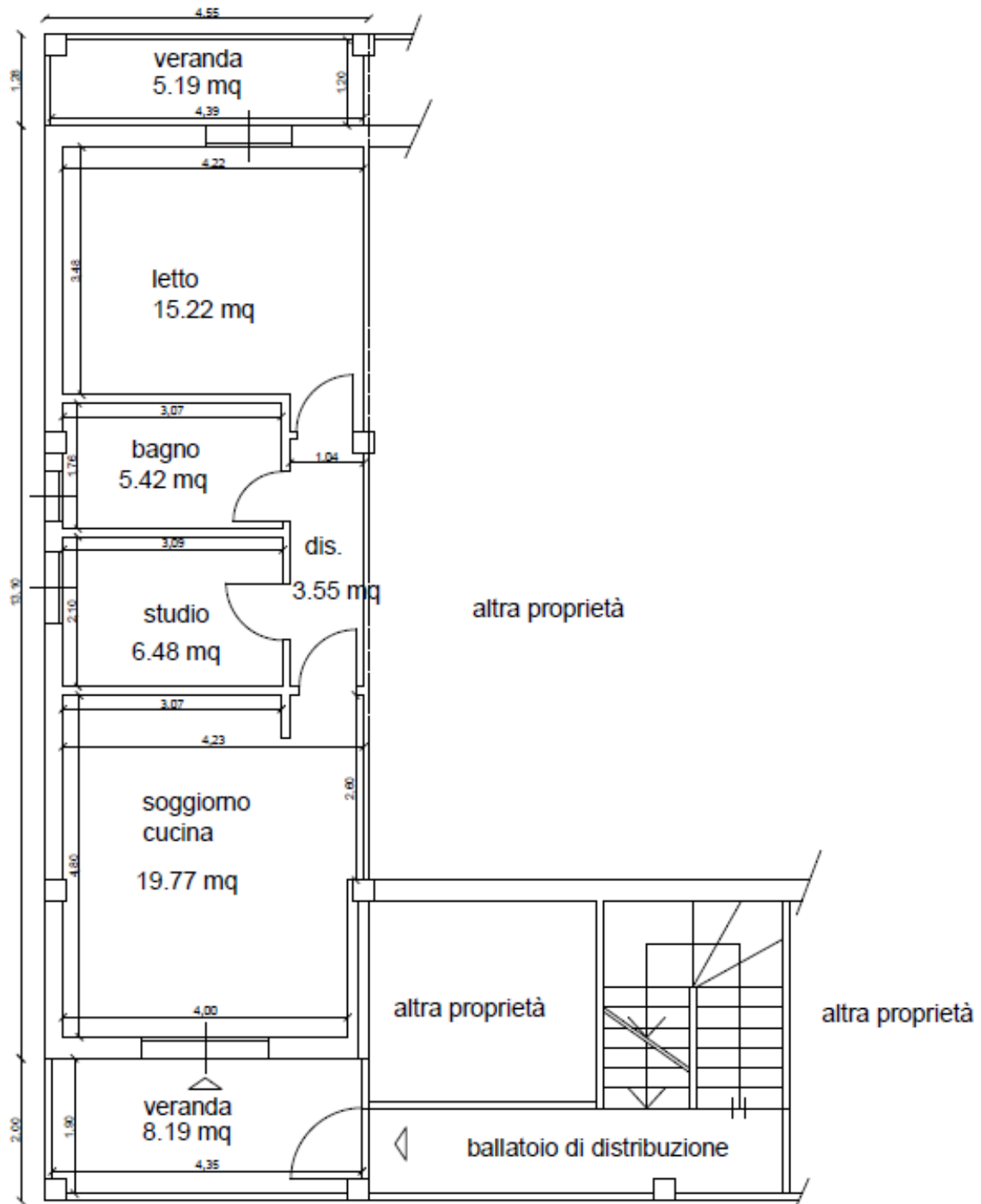
(fonte: Agenzia delle entrate. Manuale banca dati quotazioni OMI. Allegato 5)

	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente di applicazione</b>	<b>Superficie raggugiata</b>
<b>Abitazione</b>	<b>mq 59.27</b>	<b>1/1</b>	<b>mq 59.27</b>
<b>Verande fino a 25 mq</b>	<b>mq 14.95</b>	<b>0,3</b>	<b>mq 4.49</b>
<b>TOTALE</b>			<b>mq 63.76</b>

## DATI PLANIMETRICI

SUPERFICIE LORDA UI 59.27 mq

SUPERFICIE LORDA VERANDE UI 14.95 mq



PIANTA PIANO PRIMO UNITA' IN OGGETTO

### **Descrizione delle caratteristiche della zona:**

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della presente stima è situato nel comune di Arzachena, in zona semiperiferica. Il comune di Arzachena è un comune medio piccolo sito in ambito collinare, ma a distanza di pochi chilometri da località turistiche di grande pregio internazionale, è infatti il comune di appartenenza di Porto Cervo e di tutta la Costa Smeralda. La zona in cui è ubicato l'immobile, come detto, semiperiferica, è comunque a poca distanza da tutti i servizi essenziali; nel suo immediato intorno si trovano diverse aree di verde pubblico ben mantenute e aree destinate a parcheggio pubblico.

### **QUESITO TRE**

**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione.

I dati catastali indicati sono corretti e permettono l'univoca individuazione del bene.

### **QUESITO QUATTRO**

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

L'unità immobiliare è censita al catasto Fabbricati del Comune di Arzachena come segue:

Catasto Fabbricati

- Foglio 40, Mappale 3148, subalterno 4, piano 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 333,11

I dati catastali sono corretti.

La planimetria catastale presenta una lieve differenza che consiste nella diversa posizione della finestra del bagno; si è provveduto perciò a presentare variazione per esatta rappresentazione grafica. La variazione non ha comportato modifica dei dati catastali attuali.

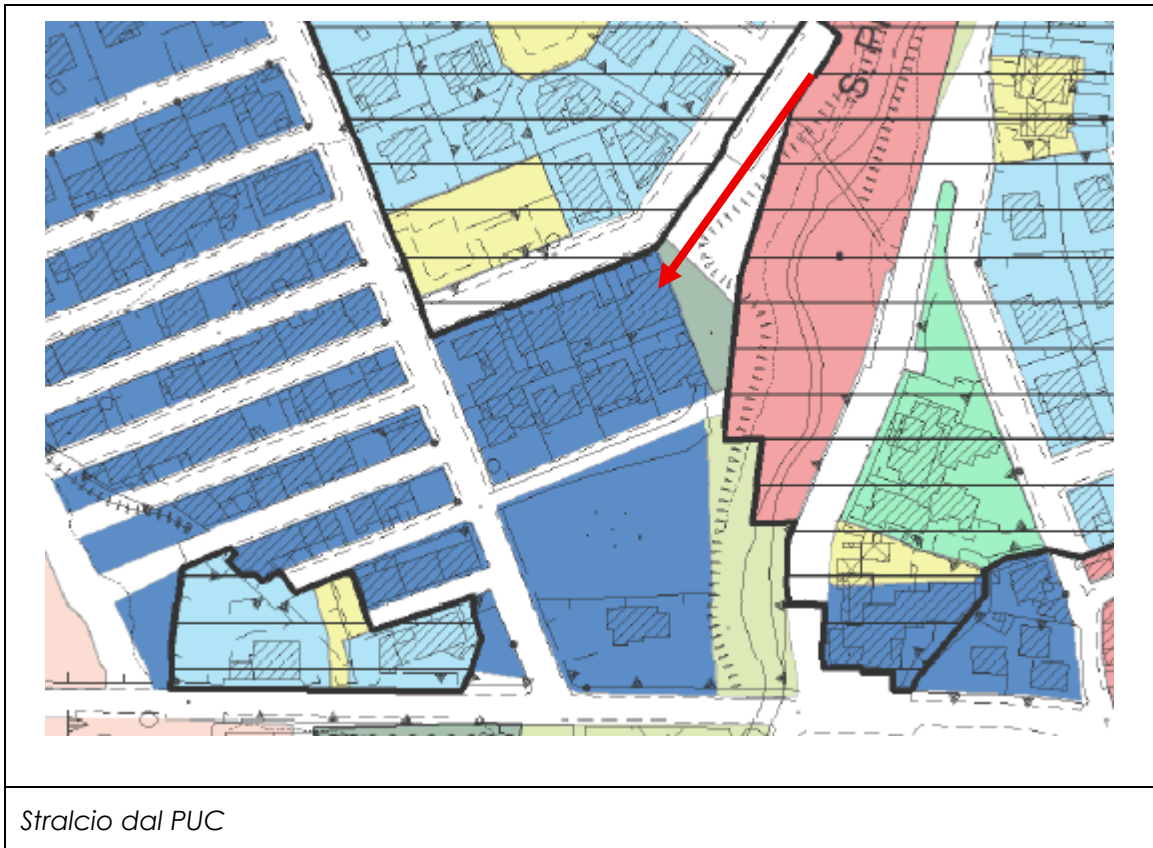
### **QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”**

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

Lo strumento urbanistico vigente (PUC) prevede la destinazione seguente:

Zona B di completamento residenziale, con IdF 3 mc/mq e altezza massima

degli edifici 10.5 m.



### **QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”**

*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;*

Descrizione della “storia” dell'immobile (anno di costruzione, modifiche ecc.).

L'immobile è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.306/03 del 07/10/2003

L'unità immobiliare presenta una lieve difformità rispetto al titolo edilizio in quanto la finestra del bagno presenta una posizione differente rispetto a quanto regolarmente concesso.

La realizzazione di nuove aperture in facciata o la modifica di quelle esistenti è un intervento eseguibile ordinariamente con SCIA ai sensi dell'art. 10-bis, comma 1, lettera f) della LR 23/85. La realizzazione di un intervento in assenza di SCIA è sanabile con comunicazione di mancata SCIA e pagamento di una sanzione di € 500,00 ai sensi dell'art. 14, comma 1 della

LR 23/85.

I costi per la sanatoria consisteranno nella redazione della pratica edilizia SCIA da parte di un tecnico abilitato e nel pagamento della sanzione e dei diritti di segreteria necessari alla presentazione della pratica presso il SUAPE del Comune di Arzachena.

Costi tecnici per la redazione della pratica: € 1'500,00 + 4% CNPAIA + 22% IVA per un totale di € 1'903,20

Sanzione per mancata SCIA € 500,00

Spese per diritti SUAPE € 150,00

TOTALE per sanatoria € 2'553,20

Si fa presente che la posizione differente della finestra riguarda l'intero fabbricato e il Comune, a seguito di presentazione della SCIA tardiva, potrebbe richiedere che la sanatoria avvenga da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari interessate, ammesso che questi non abbiano già regolarizzato la propria posizione.

*Presenza o meno della licenza di agibilità e delle certificazioni di cui alla legge 10/91 e dlgs.192/05 e 311/06 e ss.mm.ii. e della documentazione di cui al D.M. 37/08*

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Arzachena, è stato possibile verificare che esiste la Dichiarazione di Abitabilità in data 08/09/2005, Pos. Edilizia 214/02.

#### **QUESITO SETTE**

**verifici** 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;

La proprietà non risulta gravata da nessuno dei suddetti vincoli, né censo, né livello, né uso civico

#### **QUESITO OTTO**

**specifici** 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;

Unità immobiliare non soggetta a condominio

#### **QUESITO NOVE - " 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 ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Si tratta di un'unica unità immobiliare, si procede alla formazione di un lotto unico.

### **QUESITO DIECI – “Divisibilità in natura”**

*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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

L'unità immobiliare è pignorata per intero.

### **QUESITO UNDICI – “Stato del bene”**

*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;*

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare era libera.  
Non esistono contratti d'affitto regolarmente registrati relativi all'unità in oggetto, si allega risposta dell'Agenzia delle Entrate (**ALLEGATO N**).

### **QUESITO DODICI**

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

L'immobile non è sottoposto a tale genere di occupazione.

### **QUESITO TREDICI – “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, 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;*

Nessun vincolo, unità immobiliare senza condominio.

## **QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del valore”**

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

### **Premessa:**

Si assume come metodo di stima il metodo sintetico – comparativo, basato sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili allo stesso, per tipologia edilizia, collocazione, vetustà, in base al parametro €/mq.

Dalle informazioni assunte in loco, dall'analisi dell'offerta sul mercato di immobili analoghi, dello stato di conservazione, del tipo di servizi e delle pertinenze e anche da quanto rilevato attraverso le valutazioni dell'OMI e le diverse offerte di unità immobiliari in vendita proprio nello stesso complesso residenziale, è stato possibile rilevare che immobili analoghi vengono immessi sul mercato con un prezzo al metro quadro variabile tra i 1'300,00 e i 1'900,00 €/mq.

Considerata la condizione dell'unità, la posizione, la tipologia ed il taglio, il tipo di finiture, la tipologia realizzativa in particolare riferimento alle pareti confinanti con l'esterno che appaiono prive di isolamento, si può prendere come valore di riferimento **1'500.00 €/mq**.

Poiché l'unità è stata terminata nell'anno 2005, il coefficiente di vetustà sarà pari a 14(art. 20 della legge 392/78).

Lo stato di conservazione dell'unità è mediocre (art. 21 legge 392/78) e pertanto il coefficiente sarà pari a 0.8

A seguito dell'applicazione dei coefficienti, avremo che il valore al metro quadro dell'unità sarà  $1'500,00 \times 0.86 \times 0.8 = 1'032,00 \text{ €/mq}$

### **VALORE DELL' IMMOBILE**

Immobile censito al foglio 40, mappale 3148, sub 4

Valore al metro quadro €  $1'032,00 \times 63.78 \text{ mq} = 65'821,00 \text{ €}$ .

Al valore così ottenuto andranno sottratti i costi per la regolarizzazione urbanistica in ragione di € 2'553,20

**FORMAZIONE DEI LOTTI:**

**LOTTO 1**

**Intera proprietà di Unità Immobiliare censita al foglio 40, mappale 3148, sub  
4 del Comune di Arzachena**

**PREZZO BASE: 63'268,00 €.**

## **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) Copia dell'atto di provenienza **(ALLEGATO A)**
- 2) Planimetrie Catastali **(ALLEGATO B)**
- 3) Visure storiche catastali dell'unità immobiliare **(ALLEGATO C)**
- 4) Elaborato planimetrico **(ALLEGATO D)**
- 5) Estratto di mappa **(ALLEGATO E)**
- 6) Copia Concessioni Edilizie e grafici **(ALLEGATO F)**
- 7) Copia agibilità **(ALLEGATO G)**
- 8) Visure ipocatastali **(ALLEGATO H)**
- 9) Copia verbali di accesso **(ALLEGATO I)**
- 10) Documentazione fotografica **(ALLEGATO L)**
- 11) Elaborati Grafici **(ALLEGATO M)**
- 12) Pec ADE contratti di affitto **(ALLEGATO N).**
- 13) Descrizione diritto di vendita editabile

## **Conclusioni:**

La Sottoscritta, dopo aver visionato i documenti del fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso il Catasto di Sassari, il Comune di Arzachena, la Conservatoria dei Registri di Tempio Pausania, ha redatto la perizia, composta di n°16 pagine inclusa la presente e 13 allegati, con la quale ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto.

La presente viene inviata telematicamente al Tribunale di Tempio Pausania. Viene inoltre inviata a mezzo posta elettronica alla parte creditrice e a mezzo posta raccomandata alla parte debitrice.

La sottoscritta rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Olbia 08/11/2025

La C.T.U.

Arch. Caterina Ferrilli