

***Ing. Angelo Mario Tancredi***

S.S. 125 Olbia-Palau km. 4,800 loc. Basa n. 80 - 07026 - OLBIA (SS)

Tel 0789/53185 Cell. 335/7471273

E-mail: [info@angelotancredi.it](mailto:info@angelotancredi.it)

Pec: [angelomario.tancredi@ingpec.eu](mailto:angelomario.tancredi@ingpec.eu)

# **Aggiornamento**

## **Relazione di Perizia**

Tribunale di Tempio Pausania:

Esecuzione Immobiliare n.106/2018

*promossa da*

BPER Credit Management S.C.p.A

*contro*

.....

**Agg. 13 marzo 2023**

IL C.T.U.

## **Conferimento Incarico professionale aggiornamento elaborato peritale**

*Con disposizione del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Silvia Campesi, in data 06/03/2023, è stato disposto al sottoscritto Perito Estimatore Ing. Angelo Mario Tancredi di procedere nel termine assegnato di 15 gg alla correzione di un errore materiale relativo ai beni di cui al Lotto n. 6 (Comune di La Maddalena via Terralugiana13 - distinti al N.C.E.U. al Foglio 14 Particella 4145 sub 19 Cat A/2, Zona cens.1, classe 1, piano secondo, edificio A, vani 4, sup catastale totale mq 85, escluse aree scoperte mq 77, RC € 475,14; al Foglio 14 Particella 4145 sub 20, Cat C/6, piano s1, mq 20,RC € 74,37) e all'aggiornamento del prezzo da porre a base d'asta del solo lotto 6, fermo il resto.*

*In ossequio all'incarico ricevuto, nel presente elaborato peritale si procede pertanto alla correzione dell'errore materiale con rettifica del valore a base d'asta del lotto 6 ed all'aggiornamento delle conclusioni.*

Il precedente incarico era stato conferito il giorno 12/01/2020 dal Sig. Giudice Dott.ssa Costanza Teti allo scrivente Ing. Angelo Mario Tancredi, con studio Tecnico Professionale in Olbia (SS) – S.S. 125 Olbia-Palau km. 4,800 loc. Basa n. 80 – tel. 0789 53185, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 562 e all'Albo dei Consulenti Ingegneri presso il Tribunale di Tempio Pausania (SS), di procedere nelle indagini peritali come CTU relative all'Esecuzione Immobiliare N°106/2018, promossa da Bper Credit Management S.c.p.A contro

.....

Contestualmente al predetto conferimento d'incarico furono sottoposti al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e 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;*
- 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, “ rd 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;*

- 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:*
  - 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;*
- 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;*
- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 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 alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo*

*compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

- 11) Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso e 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;*
- 12) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 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;*
- 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 in 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 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.*

### **SVOLGIMENTI OPERAZIONI PERITALI**

Successivamente al conferimento dell'incarico, sono state inviate via pec in data 22/06/2020 le istanze di accesso atti ai settore Suap, al settore edilizia privata e al Settore Tributi presso il Comune della Maddalena per la ricostruzione della documentazione edilizia e tributi, all'Agenzia del Territorio per estrapolare la documentazione catastale, all'Agenzia delle Entrate per verificare eventuali contratti di locazione comodato o altro, all'Agenzia ARGEA Sardegna per la verifica di gravami da censo, livello o usi civici.

Le comunicazioni per il sopralluogo nell'immobile oggetto di perizia sono state inviate alle parti a mezzo pec in data 22/09/2020.

Il sopralluogo è stato eseguito in data 30/09/2020 alle ore 16.00, alla presenza del delegato Ivg Geom. Emanuele Murrighili, dell'amministratore della società'..... e dei collaboratori del CTU Geom. Stefano Campesi e Geom. Gianfranco Canu.

Si è proceduto all'accesso a tutte le unità immobiliari, alle pertinenze e alle aree esterne.

Sono state verificate le misure interne e le altezze di tutti gli appartamenti della palazzina "A" e della palazzina "B" ed è stato eseguito un accurato rilievo fotografico degli interni di tutti i singoli appartamenti, dei prospetti esterni dei due immobili e delle aree condominiali.

Il Geom. Murrighili Emanuele ha abbandonato le operazioni peritali alle ore 16.45 per impegni so-  
praggiunti.

**Quesito n.1.**

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

**Risposta al quesito n.1.**

Previo accesso alla banca dati dell'Agenzia del Territorio è stata acquisita la visura storica del Foglio 14 particella 4145, identificativo catastale al N.C.E.U. in La Maddalena, delle palazzine "A" e "B" oggetto di perizia. La particella 4145 è derivata dalla soppressione dei seguenti mappali: N.C.T. Foglio 14 particelle 31, 2766, 3119.

Negli atti di pignoramento immobiliare, notificati in data 19/04/2018 a firma dell'Avv. Vanessa Porqueddu, le particelle catastali sono riportate correttamente.

Di seguito si riportano le iscrizioni e trascrizioni contro gli immobili oggetto di perizia:

- Trascrizione a favore del 13/04/2007 – Registro Particolare 2926 Registro Generale 4768 Pubblico ufficiale Pistilli Vincenzo Repertorio 84763/20454 del 30/03/2007.
- Iscrizione Contro del 19/11/2007 – Registro Particolare 2642 Registro Generale 13779 Pubblico ufficiale Gasbarri Francesco Repertorio 647/454 del 15/11/2007.

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato.

Soggetto Debitore

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.845 del 24/05/2010 (cancellazione totale).

- Iscrizione Contro del 26/04/2010 – Registro Particolare 977 Registro Generale 4244 Pubblico ufficiale Gasbarri Francesco Repertorio 2518/1821 del 23/04/2010

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Immobili siti in La Maddalena (SS)

Soggetto Debitore

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n.2119 del 27/12/2011 (Erogazione a Saldo)

- Trascrizione Contro del 24/05/2018 – Registro Particolare 3187 Registro Generale 4396 – Pubblico ufficiale – Uff. Giudiz. Di Tempio Pausania Repertorio 683/2018 del 18/04/2018 – Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili –  
Immobili siti in La maddalena (SS)  
Nota disponibile in formato elettronico.  
Si allega la documentazione sotto la lettera “A”

### **Quesito n.2.**

- 2) *Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie ( calpestable ) 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, “ rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici ); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona ( centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.*

### **Risposta al quesito n. 2.**

I beni oggetto di pignoramento sono parte integrante dell’esecuzione immobiliare n. 106/2018 radicata presso il Tribunale Tempio Pausania.

Il compendio immobiliare è stato realizzato dalla società ..... con sede in La Maddalena via Cesare Battisti ed è ubicato lungo via Terralugiana nel Comune di La Maddalena. Si accede al lotto da via Terralugiana n.13 e si percorre una strada interna che costeggia altre palazzine sul lato sinistro e sul lato destro.

E’ composto da due palazzine, denominate negli elaborati di concessione edilizia palazzina “A” e palazzina “B”. La palazzina “A” è un edificio isolato su 4 lati mentre la palazzina ”B” per un tratto nel prospetto est è in adiacenza ad un’altra costruzione di diversa proprietà.

Gli edifici constano, rispetto al livello della strada, di tre piani fuori terra e di un piano seminterrato e risultano articolati con balconi esterni.

La palazzina “A” si trova ad una quota superiore di circa 3 mt. rispetto alla palazzina “B” e vi si accede dal tratto terminale della stradina interna carrabile che presenta una elevata pendenza longitudinale e da una rampa di scale esterna di collegamento tra i due fabbricati “A” e “B” nella zona a verde condominiale.

Le pavimentazioni carrabili condominiali del piazzale esterno sono in mattonelle autobloccanti di cemento colore grigio.

Si tratta di edifici realizzati con struttura portante in cemento armato e solai intermedi in latero cemento.

Le finiture interne ed esterne degli appartamenti dei due corpi “A” e “B” sono simili e confrontabili.

I solai di copertura degli appartamenti al piano secondo sono a falde inclinate con soprastante manto di tegole alla romana. Durante il sopralluogo è stato constatato che nel cornicione lato sud dell'appartamento interno 6 piano secondo palazzina "B" si sono verificati parziali e limitati distacchi di cemento, come evidenziato dai frammenti caduti nelle terrazze.

I massetti hanno uno spessore di circa 10 cm ed i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

I muri di tamponamento sono stati realizzati in blocchi esterni di laterizio dello spessore di cm. 12, mentre i muri di rifodera interni sono in mattoni laterizi da cm. 8 con interposta coibentazione. Gli appartamenti hanno una altezza interna di mt. 2,70 e le cantine un'altezza interna di mt. 2.40, ad eccezione degli ambienti sottostanti la zona scale, che presentano localmente altezze inferiori e solai inclinati. I muri divisorii interni sono stati realizzati in mattoni laterizi sp. 8 cm e gli intonaci sono del tipo civile. Nei bagni è presente a parete un placcaggio perimetrale con piastrelle.

La tinteggiatura interna è in idropittura semilavabile colore bianco mentre quella esterna è una pittura del tipo acrilico.

Gli infissi esterni sono di alluminio color marrone effetto legno con doppi vetri e persiane esterne a lamelle regolabili, mentre le porte interne sono in legno massello color chiaro.

Nelle terrazze, i muretti di protezione con interposta ringhiera in ferro zincato in alcuni punti risultano essere di altezza inferiore alla misura minima di 1 mt.

L'impianto idraulico è stato realizzato in multistrato, i sanitari sono del tipo sospeso in vetrochina colore bianco e rubinetteria cromata monoleva, mentre l'impianto elettrico degli appartamenti è del tipo civile e i frutti e placche sono colore bianco della serie matix o similare. Si evidenzia che in talune unità immobiliare alcune prese di corrente e quadri elettrici sono privi di placche/coperchio o le stesse non sono correttamente inserite nelle scatole a muro.

Nel giardino condominiale sono presenti parzialmente interrati n. 3 serbatoi idrici in cemento a servizio delle palazzine, con copertine in cemento a vista e predisposizione per contatori condominiali.

Non è presente acqua corrente nei servizi igienici di tutti gli appartamenti.

Non risulta una fornitura idrica dall'acquedotto comunale.

### ***Consistenza palazzina "A"***

La palazzina "A" è composta da zona parcheggi sottostante il solaio del piano rialzato e sei cantine al piano seminterrato, due appartamenti al piano rialzato int. 1a e int. 2a, due appartamenti al piano primo int. 3a e int. 4a e due appartamenti al piano secondo int. 5a e int. 6a, per un totale di sei appartamenti.

Tre appartamenti hanno un'esposizione nord-est-ovest e tre appartamenti hanno una esposizione sud-est-ovest.

I posti auto sottostanti il solaio del piano rialzato a pilotis sono 4, con ridotti spazi di manovra per le autovetture.

Si accede agli appartamenti dal tratto terminale lato ovest del piazzale condominiale tramite una scala rettilinea esterna con pianerottolo intermedio lungo il prospetto ovest che conduce al primo pianerottolo della scala interna aperta al piano rialzato, sul quale è attestata la prima fermata dell'ascensore e gli ingressi degli appartamenti int. 1a e int. 2a.

Percorrendo la seconda rampa di scale si accede agli appartamenti int. 3a e int. 4a al piano primo e infine alla terza rampa di scale che conduce agli appartamenti int. 5a e int. 6a. In tutti i tre piani fuori

terra è presente la fermata di piano dell'ascensore, del tipo a funzionamento idraulico su vano corsa esterno in metallo e vetro, esposta alle intemperie.

Le rampe delle scale sono rivestite in granito grigio.

I portoncini di ingresso alle singole unità immobiliari sono del tipo di sicurezza con finitura colore legno.

### ***Consistenza palazzina "B"***

La palazzina "B" è composta da zona parcheggi sottostante il solaio del piano rialzato, da sei cantine al piano seminterrato, due appartamenti al piano rialzato int. 1b e int. 2b, due appartamenti al piano primo int. 3b e int. 4b, due appartamenti al piano secondo int. 5b e int. 6b.

Tre appartamenti hanno una esposizione nord-est-ovest e tre appartamenti hanno un'esposizione sud-est-ovest.

I posti auto di progetto, sottostanti il solaio del piano rialzato a pilotis, sono 4.

Si accede agli appartamenti dal corridoio condominiale lungo il confine est del lotto tramite una scala esterna a due rampe con andamento a L e pianerottolo intermedio che conduce al primo pianerottolo della scala interna aperta al piano rialzato, sul quale è attestata la prima fermata dell'ascensore e gli ingressi degli appartamenti int. 1b e int. 2b.

Percorrendo la seconda rampa di scale si accede agli appartamenti int. 3b e int. 4b al piano primo e infine alla terza rampa di scale che conduce agli appartamenti int. 5b e int. 6b. In tutti i tre piani fuori terra è presente la fermata di piano dell'ascensore, del tipo a funzionamento idraulico su vano corsa esterno in metallo e vetro, esposta alle intemperie.

Le rampe delle scale sono rivestite in granito grigio.

I portoncini di ingresso alle singole unità immobiliari sono del tipo di sicurezza con finitura colore legno.

### ***Cantine***

L'accesso alle rispettive cantine dei due fabbricati, posto al piano seminterrato, avviene attraverso una porta in alluminio dotata di maniglia con serratura a chiave ubicata sottostante il vano scala rialzato e percorrendo un corridoio cieco sul quale sono attestate le 6 porte metalliche in ferro zincato di accesso ai rispettivi locali. I locali cantine sono privi di infissi esterni.

Le pavimentazioni dei locali cantina sono in ceramica di tipo commerciale e le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e verniciati colore bianco. Le altezze dei solai sono variabili in corrispondenza del vano scala, inferiori a 2,40 m.

Nelle cantine al piano terra dei due fabbricati mancano i quadri elettrici nel disimpegno all'ingresso e sono carenti i cablaggi delle linee elettriche presenti.

### ***Impianti***

In tutte le unità immobiliari è presente la predisposizione all'esterno della rete idrica di produzione ed adduzione di acqua calda sanitaria per i servizi igienici e la zona cucina ma sono assenti tutti i generatori di calore.

Non è presente negli ambienti interni la predisposizione di impianto di riscaldamento a termosifoni.

È presente la predisposizione in tubi di rame dell'alimentazione a gas delle cucine dalle verande.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e raffreddamento, in tutte le unità immobiliari è stata realizzata solamente la predisposizione delle linee frigo ed elettriche sotto traccia di un impianto di condizionamento a pompa di calore senza l'installazione delle unità esterne ed interne.

Le Palazzine "A" e "B" sono dotate di ascensori a funzionamento idraulico con vano corsa posto all'esterno in adiacenza ai corpi scala, che alla data del sopralluogo risultano privi di dati identificativi d'impianto, carenti di manutenzione e non funzionanti.

Non è stata riscontrata la presenza delle linee elettriche di alimentazione dalla fornitura Enel a bordo lotto (questa assente) alle unità immobiliari.

Dalla documentazione pervenuta dal settore Suape ed edilizia privata del Comune della Maddalena, risulta la carenza della seguente documentazione:

- Certificato dell'impianto elettrico e idrico condominiale;
- Collaudo ascensori e libretti ascensore;
- Collaudo statico strutture portanti dei due fabbricati;
- Collaudo acustico o classificazione acustica norma UNI 11367 degli appartamenti;
- Attestato Qualificazione Energetica degli appartamenti e verifica L. 10/91;
- Certificazione allaccio idrico e scarico fognario.

Pertanto la dichiarazione di agibilità parziale redatta dal professionista, in atti presso il Comune di La Maddalena, non è valida ed è priva di efficacia.

Si quantifica l'attività di perfezionamento tecnico/urbanistica e le varie certificazioni/attività propeedeutiche al rilascio di nuova agibilità in €. 25.000,00 (Venticinquemila/00).

Inoltre, si specifica che a seguito dell'accesso agli atti presso il settore tributi del Comune di La Maddalena, risultano imposte a carico della ..... per €. 3.018,00 come da allegato.

### **Dati Catastali: (allegato B)**

Le due palazzine risultano accatastate con tipo mappale n.183622 del 05/07/2011 protocollo n.SS0213988 del 31/08/2011 e sono censite al N.C.E.U. al Foglio 14 particella 4145 dal sub.1 al sub. 40 del Comune censuario di La Maddalena (SS).

### **Confinanti:**

A nord con le particelle 4025 e 50 del foglio 14, a ovest con la particella 3347 del foglio 14, a sud con la particella 32, 2771 e 2767, a est con la particella 3804. Si allega estratto di mappa aggiornato.

### **Descrizione degli appartamenti:**

#### **Palazzina "A" (s.u. indica superficie utile)**

1a) Appartamento n.1 composto da: soggiorno-cucina di mq. 23,40 s.u., camera da letto mq. 15,01, bagno mq. 7,26, totale superficie lorda mq. 57,81
--

Veranda mq. 10,09, terrazza mq. 29,76 (senza vista mare);
---

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 14. Categoria A2 piano rialzato int. 1a
---

2a) Appartamento n.2 composto da: soggiorno-cucina di mq. 31,40 s.u., camera da letto mq. 17,10 con bagno da mq. 2,30, camera da letto n.2 mq. 12,20, bagno mq. 6,50, disimpegno mq. 2,07 totale superficie lorda mq. 85,24

Veranda mq. 13,01;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 15. categoria A2 piano rialzato int. 2a

3a) Appartamento n.3 composto da: soggiorno-cucina mq. 23,40 s.u., camera da letto mq. 15,01, bagno mq. 7,26, totale superficie lorda mq. 57,81

Terrazza n.1 mq. 10,08 e terrazza n.2 mq. 4,48;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 16. categoria A2 piano primo int. 3a

4a) Appartamento n. 4 composto da: soggiorno-cucina mq. 31,40 s.u., camera da letto mq. 17,10 con bagno da mq. 2,30, camera da letto n.2 mq. 12,20, bagno mq. 6,50, disimpegno mq. 2,07 totale superficie lorda mq. 85,24

Terrazza n.1 mq. 13,02, terrazza n.2 mq. 7,01;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 17. Categoria A2 piano primo int.4a

5a) Appartamento n.5 composto da: soggiorno-cucina mq. 23,40 s.u., camera da letto mq. 15,01, bagno mq. 7,26, totale superficie lorda mq. 57,81

Terrazza n.1 mq. 9,98 e terrazza n.2 mq. 4,47;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 18. Categoria A2 piano secondo int. 5a

6a) Appartamento n. composto da: soggiorno-cucina mq. 24,70 s.u., camera da letto n.1 mq. 16,40 con bagno da mq. 1,48, camera da letto n.2 mq. 9,10, bagno mq. 7,26, disimpegno mq. 4,20 totale superficie lorda mq. 77,76

Terrazza n.1 mq. 6,90, terrazza n.2 mq. 9,40, veranda mq. 8,58;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 19. Categoria A2 piano secondo int. 6a

#### **Palazzina “A” posti auto:**

Post auto piano seminterrato mq. 16 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 4. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 15 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 5. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 14 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 6. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 14 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 7. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 20 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 20. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 14 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 21. Cat. C6

#### **Palazzina “A” cantine:**

Cantina piano seminterrato mq. 14,25 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 8. Cat. C2

Cantina piano seminterrato mq. 14,08 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 9. Cat. C2

Cantina piano seminterrato mq. 7,18 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 10. Cat. C2

Cantina piano seminterrato mq. 11,33 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 11. Cat. C2

Cantina piano seminterrato mq. 11,30 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 12. Cat. C2

Cantina piano seminterrato mq. 12,30 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 13. Cat. C2

### **Palazzina “B” (s.u. indica superficie utile)**

1b) Appartamento n.1 composto da: soggiorno-cucina mq.18,83 s.u., camera da letto mq. 15,59, camera da letto n.2 mq. 9,92, bagno mq. 6,57, disimpegno mq. 5,10 totale superficie lorda mq. 69,32

Terrazza mq. 4,33, giardino mq. 19,12;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 35. Piano rialzato categoria A2 int. 1b

2b) Appartamento n.2 composto da: soggiorno-cucina mq. 19,86 s.u., camera da letto mq. 14,80, bagno mq. 6,70, totale superficie lorda mq. 55,13

Terrazza n.1 mq. 12,75, terrazza n.2 mq. 3,93;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub.36 Piano rialzato categoria A2 int. 2b

3b) Appartamento n.3 composto da: soggiorno-cucina mq. 21,30 s.u., camera da letto mq. 15,59, camera da letto n.2 mq. 9,92, bagno mq.6.57, disimpegno mq. 5,10 totale superficie lorda mq. 69,32

Terrazza n.1 mq. 4,33, terrazza n.2 mq. 10,12;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub.37 Piano primo categoria A2 int. 3b

4b) Appartamento n.4 composto da: soggiorno-cucina mq. 22,80 s.u., camera da letto mq.14,80, bagno mq. 6,70, totale superficie lorda mq. 55,13

Terrazza n.1 mq. 12,75, terrazza n.2 mq. 3,93;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 38 Piano primo categoria A2 int. 4b

5b) Appartamento n.5 composto da: soggiorno-cucina mq. 21,30 s.u., camera da letto mq. 15,59, camera da letto n.2 mq. 9,92, bagno mq. 6,57, disimpegno mq. 5,10 totale superficie lorda mq. 69,32

Terrazza n.1 mq. 4,33, terrazza n.2 mq. 10,12;

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 39 Piano secondo categoria A2 int. 5b

6b) Appartamento n.6 composto da: soggiorno-cucina mq. 22,80 s.u., camera da letto mq. 14,80, bagno mq. 6,70, totale superficie lorda mq. 55,13

Terrazza n.1 mq. 12,75, terrazza n.2 mq. 3,93

Distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 40 Piano secondo categoria A2 int. 6b

### **Palazzina “B” posti auto:**

Post auto piano seminterrato mq. 13 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 21. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 14 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 22. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 15 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 25. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 15 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 26. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 13 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 27. Cat. C6

Post auto piano seminterrato mq. 19 distinto al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 28. Cat. C6

**Palazzina “B” cantine:**

Cantina piano seminterrato mq. 11,58 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 8. Cat. C2
Cantina piano seminterrato mq. 8,40 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 9. Cat. C2
Cantina piano seminterrato mq. 9,10 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 10. Cat. C2
Cantina piano seminterrato mq. 7,97 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 11. Cat. C2
Cantina piano seminterrato mq. 6,28 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 12. Cat. C2
Cantina piano seminterrato mq. 11,27 distinta al N.C.E.U. al foglio 14 part. 4145 sub. 13. Cat. C2

**Descrizione delle caratteristiche della zona:**

L’immobile oggetto di perizia è ubicato in una traversa a vicolo chiuso di via Terralugiana e dista circa 1 Km dal centro cittadino.

Si arriva al suddetto immobile partendo dal porto commerciale di La Maddalena, che collega l’Isola a Palau, percorrendo via Amendola fino a Piazza Umberto I, svoltando su via Ammiraglio Magnaghi fino a via Balbo e da qui per un breve tratto all’ingresso su via Terralugiana.

Svoltando a sinistra si percorre una viabilità interna che porta sino all’accesso al lotto .....

Sono presenti nelle vicinanze tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, negozi al dettaglio e servizi per la persona. A circa 350 metri è ubicato l’Ospedale Paolo Merlo.

**Quesito n. 3.**

- 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:*
- a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene;*
  - c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

**Risposta al quesito n. 3.**

I dati catastali contenuti nell’atto di pignoramento sono corretti. Vengono riportati i dati catastali attuali e i dati catastali nel ventennio precedente. L’indirizzo è corretto ma non è riportato il numero civico. I confinanti nell’atto di pignoramento non vengono riportati. Si conferma che i dati catastali riportati nell’atto di pignoramento sono corretti e consentono l’identificazione del bene.

**Quesito n. 4.**

- 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.*

**Risposta al quesito n. 4.**

**(Allegati B)**

Il fabbricato oggetto di perizia risulta regolarmente accatastato ed è distinto al Nuovo Catasto edilizio Urbano al Foglio 14 particella 4145 dal sub. 1 al sub 40 del Comune Censuario di La Maddalena.

**Quesito n.5.**

- 5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

**Risposta al quesito n. 5.**

Nello strumento urbanistico comunale l'area è identificata come zona "B", residenziale.

**Quesito n.6.**

- 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.*

**Risposta al quesito n. 6.**

**Allegati C**

Il fabbricato è stato realizzato in conformità alle seguenti concessioni edilizie:

- ✓ **Concessione edilizia n. 6648** del 14/05/2007 - Concessione edilizia per la realizzazione di un complesso residenziale sito in Via Terralugiana e successiva istanza di voltura della pratica a nome della Soc. .... – P.I. 02250340904, pervenuta con prot. 5526 del 24.04.2007.
- ✓ **Concessione edilizia in variante n. 7057** del 19/05/2008
- ✓ **Autorizzazione Unica n. 21/11** rilasciata dal SUAPE, Protocollo n. 12374 del 03/08/2011 (Dichiarazione Unica Autocertificativa prot. 6439 del 26/04/2011). Variante in corso d'opera per la realizzazione di n. 2 palazzine ad uso residenziale presso l'area sita in La Maddalena Via Terralugiana n. 13, concernente cambio di distribuzione interna degli appartamenti, ampliamento e modifiche sui balconi, ampliamento e aggiunta di superfici finestrate, rifiniture ornamentali in granito. Provvedimento finale conclusivo del procedimento con conferenza di servizi.
- La dichiarazione di agibilità parziale, rilasciata in copia al CTU dall'Ufficio Suape del Comune di La Maddalena e presentata dal Direttore dei lavori ing. Pistis in data 26/09/2011, risulta incompleta per mancanza del deposito della certificazione di allaccio idrico-fognario, del certificato di collaudo sta-

tico strutture, della certificazione ascensori e del completamento degli impianti elettrici condominiali al piano terra- cantine. Pertanto la dichiarazione di agibilità parziale è da ritenersi nulla e dovrà essere presentata una nuova pratica di abitabilità dell'intero compendio immobiliare ai sensi dell'art.38 della Legge Regionale n.24/2016 e dell'art.24 del DPR 380/01.

**Quesito n. 7.**

- 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;*

**Risposta al quesito n. 7.**

**Allegato D**

A seguito di verifica presso l'ufficio Regionale usi civici, i terreni su cui sorge il fabbricato non sono gravati da censo, livello o usi civici.

Il diritto sul bene del debitore pignorato ..... è di proprietà, pervenuto per atto di acquisto Notaio Pistilli Vincenzo in data 30/03/2007, repertorio 84763/20454, trascritto a Sassari Reg. Generale 4768 del 13/04/2007.

Si allega risposta ufficio "ARGEA" e tabella riepilogativa dei terreni vincolati nel Comune di La Maddalena.

**Quesito n. 8.**

- 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.*

**Risposta al quesito n. 8.**

**Allegato E.**

Dalla documentazione in possesso e dalle informazioni assunte dal titolare della ditta ....., non risulta essere stato costituito un condominio e non sono state fornite le tabelle millesimali e il regolamento condominiale.

Per quanto concerne i procedimenti giudiziari si precisa quanto segue: in occasione del sopralluogo del 30/09/2020 il rappresentante della ..... ha portato a conoscenza del CTU che è in corso una vertenza legale presso il Tribunale di Tempio Pausania sezione distaccata di La Maddalena tra il vicino Condominio La Palma sito in Via Terralugiana, in persona del suo amministratore pro tempore Sig. G. Battista Scotto, e la società ....., proprietaria degli immobili oggetto di perizia. Il condominio "La Palma" ha citato in giudizio la società ..... accusandola di aver ampliato il varco di accesso originario occupando una striscia di terreno del condominio La Palma, come meglio specificato nell'atto di citazione che si allega sotto la lettera E.

**Quesito n. 9.**

- 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.*

**Risposta al quesito n. 9.**

Il bene immobile oggetto di perizia è composto da n. 2 palazzine per un totale di n. 12 appartamenti, n. 13 posti auto e n. 12 cantine. La descrizione delle unità immobiliari è riportata al quesito n.2.

La stima di ogni lotto è riportata nella risposta al quesito 14.

Si propone la vendita degli appartamenti unitamente a 1 posto auto in lotti da n. 1 a n. 12, dei locali deposito (cantine) in lotti da n. 13 a n. 24 e di un posto auto scoperto lotto n. 25.

Palazzina "A"

Lotto 1: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 1a piano rialzato  
Comune di La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 14, cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 7 cat C6

Lotto 2: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 2a piano rialzato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 15 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 4 cat C6

Lotto 3: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 3a piano primo  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 16 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 6 cat C6

Lotto 4: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 4a piano primo  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 17 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 5 cat C6

Lotto 5: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 5a piano secondo  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 18 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 21 cat C6

Lotto 6: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 6a piano secondo  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 19 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 7 cat C6

Palazzina “B”.

Lotto 7: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 1b piano rialzato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 35 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 22 cat C6

Lotto 8: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 2b piano rialzato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 36 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 23 cat C6

Lotto 9: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 3b piano primo  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 37 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 25 cat C6

Lotto 10: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 4b piano primo  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 38 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 26 cat C6

Lotto 11: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 5b piano secondo  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 39 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 27 cat C6

Lotto 12: -Appartamento sito in via Terralugiana 13 int. 6b piano secondo  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 40 cat A2  
-posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 28 cat C6

Lotto 13: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 8 cat C2

Lotto 14: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 9 cat C2

Lotto 15: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 10 cat C2

Lotto 16: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 11 cat C2

Lotto 17: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 12 cat C2

Lotto 18: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 13 cat C2

Lotto 19: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 29 cat C2

Lotto 20: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 30 cat C2

Lotto 21: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 31 cat C2

Lotto 22: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 32 cat C2

Lotto 23: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 33 cat C2

Lotto 24: locale di deposito (cantina) sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 34 cat C2

Lotto 25: posto auto sito in via Terralugiana 13 piano seminterrato  
Comune La Maddalena Foglio 14 part. 4145 sub 24 cat C6.

**Quesito n. 10.**

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 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;*

**Risposta al quesito n. 10.**

L'immobile oggetto di perizia è pignorato per intero.

Trattandosi di due palazzine con 12 appartamenti, 13 posti auto e 12 cantine con regolare accatastamento e formazione di subalterni, si può procedere alla vendita per singoli lotti.

**Quesito n. 11.**

**Allegato F.**

- 11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso e la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

**Risposta al quesito n. 11.**

Alla data del sopralluogo del 30/09/2020, tutti gli appartamenti delle due palazzine oggetto di perizia risultavano libere da persone e/o cose.

Dalla verifica presso l'agenzia delle entrate non risultano in vigore contratti di locazione.

(Vedasi allegato Agenzia delle Entrate).

**Quesito n. 12.**

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

**Risposta al quesito n. 12.**

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia risultano liberi da persone, arredamenti o altro.

**Quesito n. 13.**

- 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;*

**Risposta al quesito n. 13.**

L'area dove sorgono le palazzine "A" e "B" oggetto della presente perizia, è sottoposta a vincolo storico, artistico e paesistico.

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale in quanto trattasi di nuova costruzione priva di condominio e tabelle millesimali.

Non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

#### **Quesito n. 14.**

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 in 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 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.*

#### **Risposta al quesito n. 14.**

Il valore ordinario di mercato verrà desunto attraverso il procedimento sintetico partendo dai valori di mercato medi e puri, ovvero riferiti a beni analoghi per ubicazione e destinazione, ma con caratteristiche intrinseche ordinarie. Inoltre, si interverrà con dei coefficienti correttivi connessi alle caratteristiche di esposizione e orientamento, di luminosità, di vedute, di fruibilità degli spazi adibiti a parcheggio.

Fatto questo primo inquadramento, si perfeziona il raffronto esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato.

Fra le condizioni intrinseche si evidenzia l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di appartamento in valutazione, la consistenza complessiva, la presenza di attività commerciali che possano influire o meno sulla stima.

Fra le condizioni estrinseche si deve considerare la prossimità ed il collegamento con il centro delle attività commerciali, degli uffici, delle attività turistiche, delle scuole, banche e la salubrità della zona in cui sorge la palazzina.

Procedendo alla stima del più probabile valore di mercato attraverso il procedimento sintetico della comparazione, la valutazione della consistenza avviene sulla base parametrica della superficie "lorda vendibile".

La valutazione dei beni pignorati verrà effettuata per ogni singola unità immobiliare, che come detto in precedenza sono sei nella palazzina "A", sei nella palazzina "B", 13 posti auto e 12 cantine, di cui sei nella palazzina "A" e sei nella palazzina "B".

Per quanto concerne le quotazioni si è proceduto ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti nella medesima zona, e sui valori riportati dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate e di alcuni portali immobiliari di primaria importanza.

#### **Quotazioni.**

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
<b>Provincia:</b> SASSARI
<b>Comune:</b> LA MADDALENA
<b>Fascia/zona:</b> Centrale/CENTRO URBANO
<b>Codice di zona:</b> B1
<b>Microzona catastale n.:</b> 1
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico
<b>Destinazione:</b> Residenziale

<b>Alla quotazione OMI applico un ribasso del 10% all'importo massimo, in quanto le unità immobiliari sono prive di particolari rifiniture.</b>
Dati OMI Abitazioni Civili stato conservativo normale min. €. 1.600,00 max €. 2.400,00 <b>€. 2.160,00/mq applicato.</b>
Borsino Casa.it: Trilocale Via Sardegna mq. 63 €. 145.000,00, al mq. €. 2.301,58
Borsino Idealista.it: Trilocale Via La Fornace mq.61 €. 130.000,00, al mq €. 2.131,14
Magazzini-cantine OMI min. €. 900,00 max. €. 1.100,00
Per la presente stima si procede con la quotazione ottenuta con la media dei tre suddetti parametri, pari a €2.198/00/mq. Per la quotazione dell'OMI è stato preso in considerazione la quota massima in quanto si tratta di appartamenti di nuova costruzione. Per le cantine si applica la media tra i due valori OMI, pari a €. 1.000,00/mq Per i posti auto si applica un prezzo pari a €7.500,00 per un posto auto coperto delle dimensioni di 12/13 mq, da incrementare di 600 € per mq aggiuntivo.

Al prezzo di riferimento saranno applicati dei coefficienti correttivi per aggiunte o detrazioni.

**Coefficienti per detrazioni.**

*Coefficiente di esposizione 0,95.* Questo coefficiente verrà applicato per gli appartamenti esposti a nord-ovest, in quanto uno scarso soleggiamento deprezza l'immobile.

*Coefficiente spazio manovra palazzina "A" 0.95.* Come si evince dalla documentazione allegata alla presente pratica, l'accesso alla palazzina "A" è fruibile attraverso una stradina interna che ha una elevata pendenza, e sommata all'esiguo spazio di manovra per l'accesso ai posti auto di pertinenza della palazzina "A", crea un deprezzamento degli appartamenti della palazzina "A".

**Coefficienti per aggiunte.**

**Coefficiente vedute 1.15.**

Gli appartamenti dell'ultimo livello godono della vista del mare antistante.

	<b>Palazzina A</b>	DATI CATASTALI	SUP.LORDA APPART.	SUP.VERANDE 50%	SUP.TERRAZZE 25%	SUP.COMMERCIALE APPART.	DETRAZIONI	AGGIUNTE
Lotto 1	Appartamento int. 1a	F. 14 part. 4145 sub. 14 A2	mq.57.81	mq.10.09	mq.29.76	mq.70.29	5% espos.5%parch.	
	Superf. commerciale vendibile mq. 70,29 x €. 2.198,00 x-(0.95 +0.95 )= €. 139.434,00							
	posto auto F. 14 part. 4145 sub 7 sup. mq. 14 cat C6 €. 8.100,00							
	Totale complessivo lotto 1 €. 147.534,00 arrotondato €. 147.500,00							
Lotto 2	Appartamento int. 2a	F. 14 part. 4145 sub. 15 A2	mq. 85.24	mq. 13.01		mq.91.74	0.95 coeff.spazio manov	
	Superf. commerciale vendibile mq. 91.74 x €. 2.198,00 x-(0.95)=€. 191.562,00							
	posto auto F 14 part. 4145 sub.4 superf. mq 16 C6 €. 9.300,00							
	Totale complessivo lotto 2 €. 200.862,00 arrotondato a €. 201.000,00							
Lotto 3	Appartamento int. 3a	F. 14 part. 4145 sub. 16 A2	mq. 57.81	mq. 10.08	mq.4.48 + 4.48	mq.65.09	c.espos.0.95 + spaz.man 0.95	
	Superf. commerciale vendibile mq. 65.09 x €. 2.198,00 x-(0.95 +0.95)= €. 129.119,00							
	posto auto F. 14 part. 4145 sub.6 superf. mq 14 C6 €. 8.100,00							
	Totale complessivo lotto 3 €. 137.219,00 arrotondato €. 137.000,00							
Lotto 4	Appartamento int. 4	F. 14 part. 4145 sub. 17 A2	mq. 85.24	13.02	7.01	mq.95.25	coeff.spazio manov.0.95	
	Superf. commerciale vendibile mq. 95.25 x €. 2.198,00x-(0.95)= €. 198.891.25							
	Posto auto F. 14 part. 4145 sub.5 superf. mq 15 C6 €. 8.700,00							
	Totale complessivo lotto 4 €. 207.591,25 arrotondato €. 207.500,00							
Lotto 5	Appartamento int. 5a	F. 14 part. 4145 sub. 18	mq.57.81		mq.9.98+4.47	mq.61.42	c.espos.0.95+ spaz.man.0.95	
	Superf. commerciale vendibile mq. 61.42 x €. 2.198,00 x-(0.95 +0.95)= €. 121.838,00							
	Posto auto F. 14 part. 4145 sub. 21 superf. mq 14 C6 €. 8.100,00							
	Totale complessivo lotto 5 €.129.938,00 arrotondato a €. 130.000,00							
<b>Lotto 6 (agg.)</b>	<b>Appartamento int. 6a</b>	<b>F. 14 part. 4145 sub. 19 A2</b>	<b>mq.77.76</b>	<b>mq.8.58</b>	<b>mq.6.90+9.40</b>	<b>mq.86.12</b>	<b>coeff.spazio manov.0.95</b>	<b>coeff.vedute 1.15</b>
	<b>Superf. commerciale vendibile mq. 86.12 x €. 2.198.00 x-(0.95)+(1.15)= €. 206,801,25</b>							
	<b>Posto auto scoperto F. 14 part. 4145 sub. 20 superf. mq 20 C6 €. 7.500,00</b>							
	<b>Totale complessivo lotto 6 €. 214,301,25 arrotondato a €. 214.500,00</b>							
	<b>Palazzina B</b>							
Lotto 7	Appartamento int. 1b	F. 14 part. 4145 sub. 35 A2	mq.69.32	giard.10%mq.19.12	mq.4.33	mq.72.31	C.espos.0,95	
	Superf. commerciale vendibile mq. 72.31x€.2.198,00 x-(0.95)=€. 150.990,00							
	Posto auto F. 14 part. 4145 sub. 22 superf. mq 13 C6 €. 7.500,00							
	Totale complessivo lotto 7 €. 158.490,00 arrotondato a €. 158.500,00							
Lotto 8	Appartamento int. 2b	F. 14 part. 4145 sub. 36	mq.55.13		mq.12.75+3.93	mq.59.3		
	Superf. commerciale vendibile mq. 59.3x €. 2.198,00= €. 130.341,00							
	Posto auto F. 14 part. 4145 sub. 23 superf. mq 14 C6 €. 7.500,00							
	Totale complessivo lotto 8 €.137.841,00 arrotondato a €. 138.000,00							
Lotto 9	Appartamento int. 3b	F. 14 part. 4145 sub. 37 A2	mq.69.32		mq.4.33+10.12	mq.72.93	c.espos.0.95	
	Superf. commerciale vendibile mq. 72.93x €. 2.198,00 x-(0.95)= €. 152.285,00							
	Posto auto F. 14 part. 4145 sub. 25 superf. mq 15 C6 €. 7.500,00							
	Totale complessivo lotto 9 €. 159.785,00 arrotondato a €. 160.000,00							
Lotto 10	Appartamento int. 4b	F. 14 part. 4145 sub. 38	mq.55.13		mq.12.75+3,93	mq.59.3		
	Superf. commerciale vendibile mq. 59.3x €. 2.198,00= €. 130.341,00							

	Posto auto F. 14 part. 4145 sub. 26 superf. mq 13 C6 € 7.500,00						
	Totale complessivo lotto 9 € 137.341,00 arrotondato a € 137.500,00						
Lotto 11	Appartamento int. 5b	F. 14 part. 4145 sub. 39 A2	mq.69.32	mq.4.33+10.12	mq.72.93	c.espos.0.95	
	Superf. commerciale vendibile mq. 72.93x €2.198.00 x-(0.95)= € 152.285,00						
	Posto auto F. 14 part. 4145 sub. 27 superf. mq 12 C6 € 7.500,00						
	Totale complessivo lotto 9 € 159.785,00 arrotondato a € 160.000,00						
Lotto 12	Appartamento int. 6b	F. 14 part. 4145 sub. 40 A2	mq.55.13	mq.12.75+3.93	mq.59.3		coeff.vedute 1.15
	Superf. commerciale vendibile mq. 59.3 x € 2.198,00 x+(1.15)= € 149.892,00						
	Posto auto F. 14 part. 4145 sub. 28 superf. mq 19 C6 € 11.000,00						
	Totale complessivo lotto 9 € 160.892,00 arrotondato a € 161.000,00						
	<b>Palazzina A/cantine</b>						
Lotto 13	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub.8 C2 superf. comm. mq 14.25 x €1.000,00/mq= € 14.250,00						
Lotto 14	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub.9 C2 superf. comm. mq 14.08 x €1.000,00/mq= € 14.080,00						
Lotto 15	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub.10 C2 superf. comm. mq 7.18 x €1.000,00/mq= € 7.180,00						
Lotto 16	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub.11 C2 superf. comm. mq 11.33 x €1.000,00/mq= € 11.330,00						
Lotto 17	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub.12 C2 superf. comm. mq 11.30 x €1.000,00/mq= € 11.300,00						
Lotto 18	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub.13 C2 superf. comm. mq 12.30 x €1.000,00/mq= € 12.300,00						
	<b>Palazzina B/cantine</b>						
Lotto 19	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub. 29 C2 superf. comm. mq 11.58 x €1.000,00/mq=€ 11.580,00						
Lotto 20	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub. 30 C2 superf. comm. mq 8.40 x €1.000,00/mq= € 8.400,00						
Lotto 21	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub. 31 C2 superf. comm. mq 9.10 x €1.000,00/mq= € 9.100,00						
Lotto 22	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub. 32 C2 superf. comm. mq 7.97 x €1.000,00/mq= € 7.970,00						
Lotto 23	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub. 33 C2 superf. comm. mq 6.28 x €1.000,00/mq= € 6.280,00						
Lotto 24	P. seminterrato F. 14 part. 4145 sub. 34 C2 superf. comm. mq 11.27 x €1.000,00/mq=€ 11.270,00						
Lotto 25	Posto auto esterno F. 14 part. 4145 sub. 24 superf. Comm. mq. 15= € 6.000,00						
	<b>VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25 ALLO STATO LIBERO: € 2.083.540,00 (Duemilioniottantatremilacinquecentoquaranta/00)</b>						

**Conclusioni.**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in via Terralugiana n. 13 nel Comune di La Maddalena e distinto al N.C.E.U. al foglio 14 particella 4145 dal sub. 1 al sub. 40 è specificato per ogni unità immobiliare nella tabella precedente, mentre il valore complessivo è pari a €. 2.083.540,00, a detrarre €. 28.018,00 per l'attività tecnico urbanistica finalizzata al rilascio dell'agibilità ed il pagamento delle imposte comunali arretrate.

Il più probabile valore di mercato dell'intero bene pignorato con l'aggiornamento della stima del lotto 6, quindi, è pari a €. 2.055.522,00 (*Due milioncinquantacinquemilacinquecentoventidue/00*).

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili così come espresso nel riepilogo di cui sopra, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Con osservanza

Olbia li 13/03/2023

Il C.T.U. incaricato  
Ing. Angelo Mario Tancredi  
(f.to digitalmente)