TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [redacted]
G. E.: [redacted]
UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [redacted]

CREDITORE PROCEDENTE: [redacted]

SURROGANTE/SOSTITUTO: [redacted]

CREDITORE INTERVENUTO: [redacted]

DEBITORE: [redacted]

Olbia, lì 25.12.2025

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

INDICE

PREMESSA **3**

1. QUESITI **4**

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI **7**

3. RISPOSTE AI QUESITI **9**

3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE 9

3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE 14

3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO 19

3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO 19

3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO 20

3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA' 21

3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO 25

3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE 25

.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI 26

3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA 26

3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE 27

3.11.1 CONTRATTO DI LOCAZIONE 28

3.11.2 PARERE SU CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE ATTRAVERSO COMPARAZIONE DIRETTA 29

3.11.3 PARERE SU CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE ATTRAVERSO IL VALORE CATASTALE RIVALUTATO 31

3.11.4 PARERE SU CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE ATTRAVERSO LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI 32

3.11.5 CONCLUSIONI PARERE SU CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE 33

3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE 33

3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO 33

3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE 36

CONCLUSIONI **40**

ALLEGATI **40**

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [redacted]

Ill.mo G.E. [redacted]

PREMESSA

Lo scrivente *Arch.* [redacted], C.F. [redacted] con domicilio professionale in [redacted], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 03 febbraio 2025 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione [redacted] nel procedimento esecutivo **R.G.E. n. 1**[redacted], iniziato ad istanza dalla società [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted], contro il sig.re [redacted] rappresentato e difeso dall'Avv. [redacted]

Il giorno 13 febbraio 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA
1. QUESITI
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTA AI QUESITI
CONCLUSIONI
ALLEGATI

Si evidenzia che il bene immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

COMUNE	SEZIONE URBANA	CATASTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CONS.
Arzachena (SS) A453	**-**	**F**	**20**	**257**	**10**	**C/1**	**30 mq**
INTESTAZIONE						DIRITTO/QUOTA	
DE NARDO RODOLFO (C.F. DNRRLF55A08L219A)						Proprietà 1/1	

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

1. QUESITI

QUESITO N. 1 – *"Identificazione del bene"*

Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

QUESITO N. 2 – *"Descrizione del bene"*

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

QUESITO N. 3 – *"Comparazione tra dati attuali e pignoramento"*

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

QUESITO N. 4 – *"Accatastamento"*

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

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 – *"Destinazione urbanistica di piano"*

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – *"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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

QUESITO N. 7 – *"censo, livello o uso civico"*

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 sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – *"Spese di gestione e manutenzione"*

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 – *"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;

QUESITO N. 10 – *"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,

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

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 la 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;

QUESITO N. 11 – *"Stato del bene"*

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 – *"Assegnazione casa coniugale"*

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 – *"Regime vincolistico"*

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale 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 – *"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 restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
13.02.2025	Accettazione incarico e giuramento di rito
13.02.2025	Estrazione copia fascicolo
18.06.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
18.06.2025	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Arzachena (SS)
30.06.2025	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC
02.07.2025	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
10.07.2025	Accesso presso Ufficio Servizio Accesso agli Atti – Comune di Arzachena (SS)
10.07.2025	Ricezione risposta da Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
14.07.2025	Riscontro accesso agli atti Ufficio SUAPE – Comune di Arzachena (SS)
21.07.2025	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate ufficio Territoriale di Tempio Pausania
23.07.2025	Accesso ai luoghi in Comune di Arzachena (SS)
23.07.2025	Ricezione pratica da parte di Geometra Giuseppe Cuccu
21.10.2025	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
22.10.2025	Richiesta informazioni presso Condominio Castelcervo
05.11.2025	Ricezione risposta da Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione
24.11.2025	Richiesta informazioni presso studio legale
24.11.2025	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

In data 13 febbraio 2025 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 122/2024 (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 13 febbraio 2025 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 18 giugno 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, relativi al bene da staggire (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 18 giugno 2025 lo scrivente inviava richiesta agli Uffici Tecnici del Comune di Arzachena (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente al bene immobile oggetto di procedura (*Cfr. Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.).*

In data 30 giugno 2025 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo raccomandata A/R (*Cfr. Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 23 luglio 2025 presso il bene immobile oggetto di procedura.

In data 02 luglio 2025 lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle entrate di Sassari

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

circa la presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima ricevendo risposta a mezzo PEC in data 10 luglio 2025 (*Cfr. Allegato E – Contratti di locazione*).

In data 10 luglio 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso il Servizio Accesso agli Atti ed Edilizia Privata del Comune di Arzachena (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie riferite al bene immobile oggetto di procedura (*Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica)*.

In data 14 luglio 2025 lo scrivente eseguiva accertamenti presso dall'Ufficio SUAPE del Comune di Arzachena (SS), acquisendo loro dichiarazione (*Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica)*.

In data 21 luglio 2025 lo scrivente faceva istanza via e-mail all'Agenzia delle entrate, ufficio territoriale di Tempio Pausania chiedendo copia del contratto di locazione indicato dall'Agenzia delle Entrate di Sassari ed ottenendo quanto richiesto a mezzo e-mail in data 5 ottobre 2025 (*Cfr. Allegato E – Contratti di locazione*).

In data 23 luglio 2025 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobile oggetto di procedura (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*). Il tale occasione l'occupante forniva copia di contratto di locazione (*Cfr. Allegato E – Contratti di locazione*).

In data 23 luglio 2025 lo scrivente riceveva dal Geometra Giuseppe Cuccu una pratica edilizia relativa al bene oggetto di procedura (*Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica)*.

In data 21 ottobre 2025 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (*Cfr. Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 22 ottobre 2025 lo scrivente inviava richiesta all'amministratore del Condominio Castelcervo circa la quantificazione delle spese annue, delle spese non pagate, delle spese straordinarie già deliberate e dell'esistenza di un regolamento condominiale ed eventuale sua copia ricevendo quanto richiesto in data 19 novembre 2025 (*Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale).*

In data 24 novembre 2025 lo scrivente inviava richiesta allo studio legale del Condominio Castelcervo circa la natura di formalità iscritte e trascritte diverse da quelle riferibili alla procedura in argomento ricevendo risposta in data 25 novembre 2025 (*Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale).*

In data 24 novembre 2025 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (*Cfr. Allegato H – Argea*).

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è **verificata la completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù della Certificazione Notarile allegata al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobile oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire le visure ipotecarie e catastali aggiornate.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a garanzia di mutuo,** Notaio [redacted] di [redacted] rep. n. [redacted] del [redacted]
  Capitale € [redacted], Totale € [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura.

[redacted]**Iscrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo,** Pubblico Ufficiale Tribunale di [redacted]
Capitale € [redacted] Totale € [redacted]
A favore di [redacted]
Contro [redacted]
Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

A margine viene riportato quanto segue:
"La presente ipoteca, viene iscritta in estensione alla precedente ipoteca iscritta in data [redacted] *ai nn.* [redacted]*, titolo allegato alla precedente nota."*

Documenti successivi correlati:
- **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [redacted] nn.** [redacted] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario di [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

  Documenti successivi correlati:
  - **Annotazione del [redacted] nn.** [redacted] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

- **Trascrizione del [redacted] nn.** [redacted] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario di [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

  Documenti successivi correlati:
  - **Annotazione del [redacted] nn.** [redacted] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

- **Trascrizione del [redacted] nn.** [redacted] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura.

Atti di provenienza:

- Con **atto di compravendita** tramite **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** dal Notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria di [redacted] **la società Investimenti** [redacted] **acquistava dalla società** [redacted] il bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

- Con **atto di compravendita** tramite **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** dal [redacted], trascritto presso la Conservatoria di [redacted], **la società** [redacted] **acquistava dalla società** [redacted] **il bene immobile oggetto di procedura per la quota di proprietà di 634.074/1000**, oltre altro

  Suddetta formalità veniva successivamente rettificata con nota di trascritta presso la Conservatoria di [redacted] in quanto nella la nota di trascrizione formalità n. [redacted] "erroneamente è stata indicata la quota di possesso dell'unità negoziale n. 1 sia a favore che contro come essere di 636,074/1000 invece di quella esatta che deve intendersi di 1000/1000 […]"

  Di conseguenza, tramite tale ultima trascrizione, la società [redacted] risultava al tempo **proprietaria dei diritti di proprietà di 1000/1000 sul bene immobile oggetto di procedura**

- Con **atto di compravendita** tramite **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** dal Notaio [redacted], trascritto presso la Conservatoria di [redacted], **la società** [redacted] **acquistava dalla società** [redacted] **il bene immobile oggetto di procedura per la quota di proprietà di 363.926/1000**, oltre altro

- Con **decreto di trasferimento immobili a rogito del Tribunale di Tempio Pausania** [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania [redacted], **il diritto di piena proprietà del bene oggetto di procedura**, oltre altro, **perveniva al signor** [redacted] già in precedenza generalizzato, **da parte della società** [redacted] **e della società** [redacted] ognuna per i diritti di 1/2 ciascuna.

- Con **decreto di trasferimento immobili a rogito del Tribunale di Tempio Pausania (SS)** [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] **il diritto di piena proprietà del bene oggetto di procedura**, oltre altro, **perveniva al signor** [redacted], già in precedenza generalizzato, **da parte della società** [redacted] per la quota di 636.074/1000 **e della società** [redacted] per la quota di 363.926/1000, ed insieme per l'intero.

  A margine viene riportato quanto segue:
  "Il titolo che si annota e stato emesso ad integrazione del decreto di trasferimento di immobile rep. [redacted]*, in quanto per mero errore sono stati indicati soggetti contro diversi dai proprietari degli immobili trasferiti."*

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente il bene immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà dei beni, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
    a. Visure storiche per immobile presso Catasto Fabbricati
    b. Visure storiche per immobile presso Catasto Terreni
    c. Estratto di Mappa
    d. Elaborati planimetrici
    e. Planimetrie Catastali
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria):*

1. Ispezioni Ipotecarie n. T97348 su foglio 20, particella 257, subalterno 10 catasto fabbricati, comprensiva di:
    a. Elenco Immobili
    b. Elenco sintetico delle formalità
    c. **Nota di trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Atto di compravendita
        i. **Annotazione del** [redacted] **n.** [redacted] – Trascrizione di domanda giudiziale
    d. **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Cancellazione totale – Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]
    e. **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Cancellazione totale – Formalità di riferimento: Iscrizione n. [redacted] del [redacted]
    f. **Nota di trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Atto di compravendita
    g. **Nota di trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Atto di compravendita
    h. **Nota di trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Atto di compravendita– Formalità di riferimento: Trascrizione n. [redacted] del [redacted]
    i. **Nota di trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Atto di compravendita
    j. **Nota di trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Decreto trasferimento immobili
    k. **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di beni – Formalità di riferimento: Trascrizione n. [redacted] del [redacted]
    l. **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di beni – Formalità di riferimento: Trascrizione n. [redacted] del [redacted]
    m. **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di beni – Formalità di riferimento: Trascrizione n. [redacted] del [redacted]
    n. **Rettifica a trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Decreto trasferimento immobili – Formalità di riferimento: Trascrizione n. [redacted] del [redacted]
    o. **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di beni – Formalità di riferimento: Trascrizione n. [redacted] del [redacted]
    p. **Nota di iscrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Ipoteca volontaria
    q. **Nota di iscrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Ipoteca giudiziale

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

   i. **Annotazione del [redacted] n. [redacted]** – Restrizione di beni

r. **Nota di trascrizione del [redacted] nn. [redacted]** – Verbale di pignoramento immobili
   i. **Annotazione del [redacted] n. [redacted]** – Restrizione di beni

s. **Nota di trascrizione del [redacted] nn. [redacted]** – Verbale di pignoramento immobili
   i. **Annotazione del [redacted] n. [redacted]** – Restrizione di beni

t. **Nota di trascrizione del [redacted] nn. [redacted]** – Verbale di pignoramento immobili

Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione**,** risulta che **l'esecutato detiene la piena proprietà** del bene immobile oggetto di procedura esecutiva così come identificato in premessa alla presente perizia.

Si fa rilevare che, con riferimento alla richiesta di informazioni inviata dallo scrivente allo Studio Legale del Condominio [redacted] relativamente all' Iscrizione del [redacted] nn. [redacted] – Ipoteca Giudiziale, la Trascrizione del [redacted] nn. [redacted] e la Trascrizione del [redacted] nn. [redacted], iscritte e trascritte a favore del Condominio stesso, lo studio legale ha comunicato quanto segue (*Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale*):

"come anticipato per le vie brevi, le formalità da Lei elencate sono presenti solo formalmente in quanto il Condominio, mio assistito, ha definito transattivamente la vertenza con il sig. [redacted] nel 2021 a seguito del pagamento degli oneri condominiali maturati sino al [redacted] Di conseguenza ha rinunciato all'esecuzione [redacted] prestando assenso alla cancellazione delle ipoteche iscritte dal Condominio sui beni del debitore in caso di richiesta del debitore con spese a suo totale carico. Ad oggi il Condominio non è stato convocato dal notaio."

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno inedificato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non aquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Bene oggetto di procedura esecutiva: Unità immobiliare sita in Arzachena (SS), località Liscia di Vacca, distinta al N.C.E.U. al foglio 20, mappale 257, subalterno 10 (*Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L'unità immobiliare pignorata, accatastata come negozio e botteghe, è ubicata in località di Liscia di Vacca del Comune di Arzachena all'interno del Condominio "Castelcervo".

Il comparto edificato trova ubicazione in prossimità della SP 59 a Nord/Ovest rispetto alla nota località di "Porto Cervo" e a Nord/Est dal centro edificato del Comune di Arzachena, distando circa 2,5 km dal centro di Porto Cervo e 18,5 km dal centro del comune di Arzachena.

Tale complesso si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un piano interrato ed è costituito da svariati corpi di fabbrica ospitanti diverse tipologie di unità immobiliari a destinazione prevalentemente commerciale.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

La località di Liscia di Vacca è caratterizzata da una via principale sulla quale si affacciano sui due lati i fabbricati costituenti questa piccola località con forte vocazione turistica. In prossimità del bene oggetto di procedura sono presenti alcuni bar, ristoranti e mercati ed è facilmente raggiungibile anche a piedi la piccola spiaggia di Liscia di Vacca.

Per tutte le attività non disponibili all'interno del comprensorio si può far riferimento alla limitrofa località di Porto Cervo e al comune di Arzachena all'interno del quale sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 13.000 abitanti.

Le spiagge più note e più vicine sono quelle di Cala del Faro, di Cala Granu, di Baja Sardinia, del Pevero, raggiungibili tramite autovettura in pochi minuti. Inoltre, considerando la posizione geografica privilegiata del comprensorio, esso è un punto strategico per poter visitare le altre spiagge della Costa Smeralda, raggiungibili attraverso autovettura con una tempistica variabile a seconda della distanza.

Figura 1 – Ubicazione – la località di Liscia di Vacca è evidenziata da un perimetro rosso

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

Figura 2 – Ubicazione – il Condominio Casterlcervo all'interno del quale si trova l'unita immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso

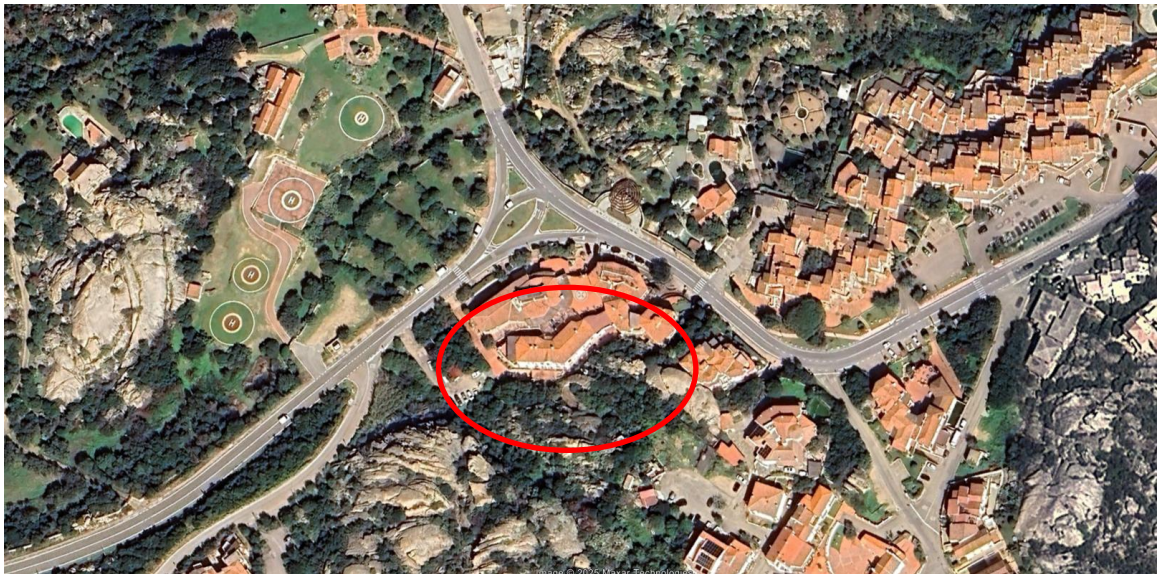


Figura 3 – Ubicazione – Zoom – il Condominio Casterlcervo all'interno del quale si trova l'unita immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso

Figura 4 – vista frontale del bene (ubicato al secondo piano)

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

2. Descrizione dell'immobile pignorato

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 23 luglio 2025 in presenza del custode nominato dal G.E., previ accordi occorsi via raccomandata e via telefonica con l'esecutato. Nei luoghi era presente la Sig.ra [redacted] in qualità di affittuaria *(Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi).*

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, come già osservato, coincide con un locale commerciale, destinato nella fattispecie a salone massaggi, collocato al piano terra con accesso dalla SP 59 tramite un viale di pedonale condominiale.

Il bene si sviluppa su un singolo piano ed è caratterizzato da un ingresso, due sale destinate a massaggi, due disimpegni e due servizi igienici.

3. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale buono e l'immobile necessita esclusivamente di interventi di ordinaria manutenzione.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni**: in cemento armato;
- **Strutture portanti**: struttura intelaiata in cemento armato;
- **Solai di interpiano**: in laterocemento;
- **Copertura**: con solaio a doppia falda e rivestimento in tegole;
- **Scale**: in cemento armato;
- **Massetto**: in cls cementizio;
- **Tramezzi**: in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Intonaci**: al civile;
- **Tinteggiature**: realizzate con coloranti della gamma cromatica delle terre;
- **Infissi esterni**: in legno vetro singolo con protezioni in persiane o sportelloni;
- **Porte interne**: in legno;
- **Pavimenti**: interni in gres;
- **Rivestimenti della zona bagno**: piastrelle in ceramica;
- **Impianto elettrico**: realizzato sotto-traccia con contatore autonomo;
- **Impianto di riscaldamento**: assente;

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

- **Servizio igienico**: dotato di wc, lavandino, bidet e doccia;
- **Acqua calda sanitaria**: ottenuta tramite boiler elettrico;
- **Fognature**: collegate alla rete fognaria comunale;
- **Allacciamento rete idrica:** presente; l'approvvigionamento idrico avviene tramite Abbanoa con contatore individuale all'interno della unità;
- **Allacciamento rete elettrica:** presente; la fornitura di energia elettrica dell'appartamento è diretta con contatore individuale di responsabilità dell'unità immobiliare;
- **Allacciamento gas:** non presente.

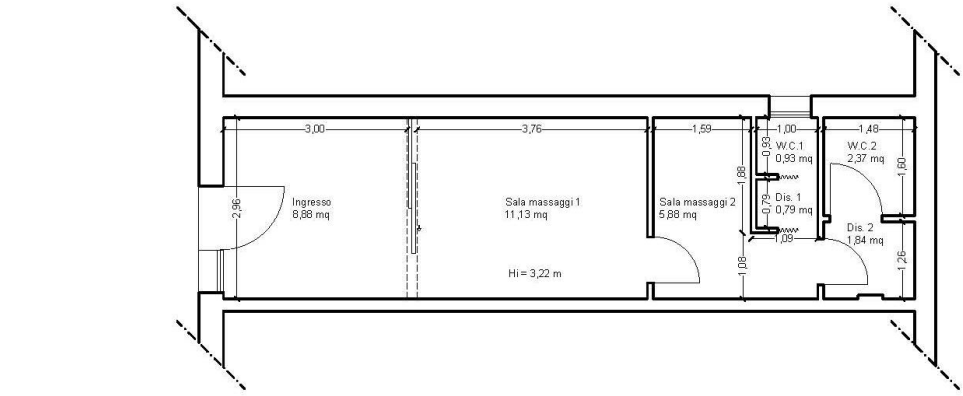
Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato alla figura 5 proposta nella pagina a seguire (*Cfr. Allegato N – Planimetria stato di fatto rilevato)* in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti non riporta puntualmente le quote e differisce parzialmente dallo stato di fatto (*Cfr. Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	**Superfice calpestabile**	
Ingresso	8,88	mq
Sala massaggi 1	11,13	mq
Sala massaggi 2	5,88	mq
Disimpegno 1	0,79	mq
Disimpegno 2	1,84	mq
Bagno 1	0,93	mq
Bagno 2	2,73	mq
Totale spazi interni	**32,18**	**mq**
Assenti	0,00	mq
Totale spazi esterni	**0,00**	**mq**
TOTALE	**32,18**	**mq**

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125



Planimetria stato di fatto rilevato

Scala 1:100 su formato A4 0 1 2 3 4 5

Figura 5 – Planimetria dello stato di fatto rilevato

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi al bene immobile in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Si evidenzia per completezza che nel pignoramento è erroneamente riportato che il bene presenta una consistenza di 30 mq in sede di quella dichiarata catastalmente pari a 35 mq; tale errore materiale non pregiudica comunque l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è il bene indicato nella premessa alla presente perizia di stima insistente al piano terra di un fabbricato ubicato nel Comune di Arzachena (SS), località Liscia di Vacca, condominio Castelcervo.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Sub. 1 viale pedonale comune; Est – Sub. 1 viale pedonale comune; Sud – Sub. 16 altra proprietà; Ovest – Sub. 11 altra proprietà.

3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia a destinazione commerciale (categoria catastale C/1) risulta sita nel Comune di Arzachena (SS), località Liscia di Vacca, condominio Castelcervo. al piano terra ed è regolarmente accatastata ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 20, mappale 257, Sub. 10.

Nelle visure catastali il **diritto di proprietà** dell'unità immobiliare è da attribuirsi all'esecutato.

I dati contenuti nella scheda catastale attuale sono completi e corretti e l'immobile è stato correttamente rappresentato nella planimetria catastale a meno di lievi variazioni non significative ai fini della rendita, coincidendo con il progetto approvato ma non interamente con lo stato di fatto (vedasi a tal proposito anche il paragrafo *"3.6 conformità alla normativa – sanabilità"*).

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"3.6 conformità alla normativa – sanabilità"*, prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure ed estratti di mappa è allegata alla presente (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Arzachena, è inserita nel P.U.C. vigente di predetto Comune e ricade in zona omogena "F - Turistiche" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale alla Tavola 3.4d Pianificazione Urbanistica di Porto Cervo.

Le zone "F" sono le zone turistiche in cui è possibile localizzare gli insediamenti di tipo prevalentemente stagionale. Nello specifico il bene ricade all'interno del lotto fondiario definito Residence Castelcervo e, in base all'articolo 64 del Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione, la disciplina urbanistica è quella stabilita dalla convenzione e dallo strumento attuativo esistente.

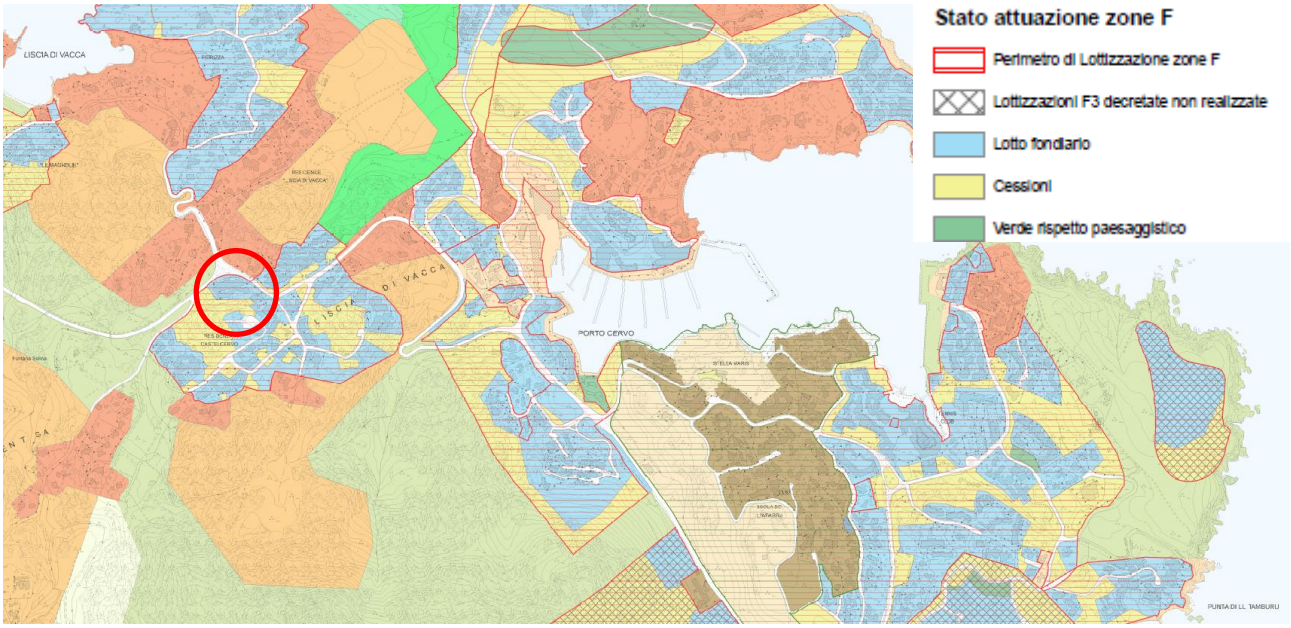


Figura 6 – Stralcio della Tavola 3.4d Pianificazione Urbanistica di Porto Cervo. il Condominio Castelcervo all'interno del quale si trova l'unita immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio SUAPE e presso L'Ufficio Accesso agli Atti del Comune di Arzachena (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) il fabbricato sul quale insiste il bene immobile oggetto di procedura è stato edificato in base alle seguenti concessioni:

- Concessione Edilizia n. 165/90 del 09.08.1990 – *"per la costruzione di fabbricato commerciale in loc. Liscia di Vacca – Lottizzazione convenzionata"*
- Concessione Edilizia n. 012/92 del 20.01.1992 – *"Varianti in corso d'opera nella costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale in loc. Liscia di Vacca – Lottizzazione convenzionata"*
- Concessione Edilizia n. 161/92 del 08.07.1992 – *"Varianti in corso d'opera nella costruzione di un fabbricato residenziale e commerciale in loc. Liscia di Vacca – Lottizzazione convenzionata"*
- Licenza di agibilità e usabilità del 20.07.1993

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Attestato di prestazione energetica

Ulteriormente, sulla base delle indagini effettuate, risulta una pratica edilizia intestata all'attuale conduttrice, ovvero la pratica SUAPE Codice univoco 7921 del 26.06.2018 avente per oggetto *"SCIA per modifiche interne ad un locale commerciale mediante la realizzazione di un nuovo bagno con disimpegno e di una zona separé da adibire a sala massaggi - complesso residenziale denominato (Castelcervo)."*

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra parziali difformità rispetto al progetto approvato.**

Si evidenzia che il bene immobile oggetto di procedura è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicati su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi anche il paragrafo *"3.13 – Regime vincolistico"*).

Per tutto quanto descritto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Teresa di Gallura visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica.*

Ciò posto si procederà adesso indicando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (così come modificato ed integrato dal d.l. 69/2024 – Decreto Salva Casa e dalla conseguente L. 105/2024) rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

Difformità rilevate

- Gli ambienti destinati ad "*ingresso"* e "*sala massaggi 1"* presentano allo stato di fatto una difforme distribuzione rispetto al progetto autorizzato dovuta a una diversa collocazione degli elementi di separazione tra ambienti.

Sanabilità

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, pur ricadendo l'immobile su di un'area in cui sussiste un vincolo paesaggistico, trattandosi di opere interne prive di effettiva *vis lesiva* esterna, in accordo con l'art. 149 del D.lgs. 42/2004, tali opere sono **autorizzabili in accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all' entrata in vigore dell'ultimo condono.

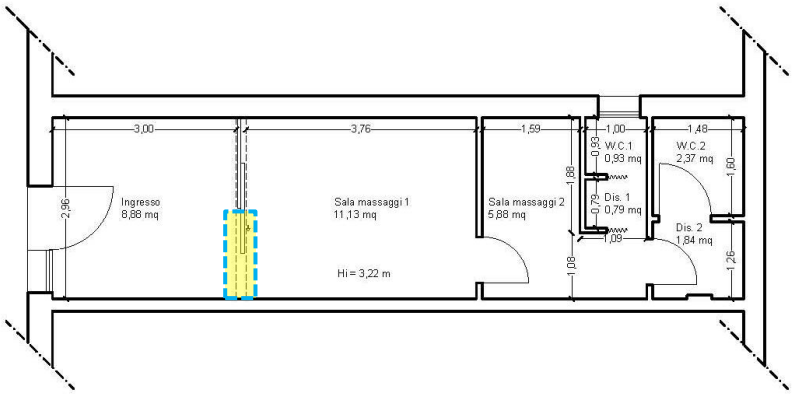
Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **1.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125



Planimetria stato di fatto rilevato

Scala 1:100 su formato A4 0 1 2 3 4 5

Figura 7 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- *Elemento di separazione interno realizzato in difformità dal progetto approvato*

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

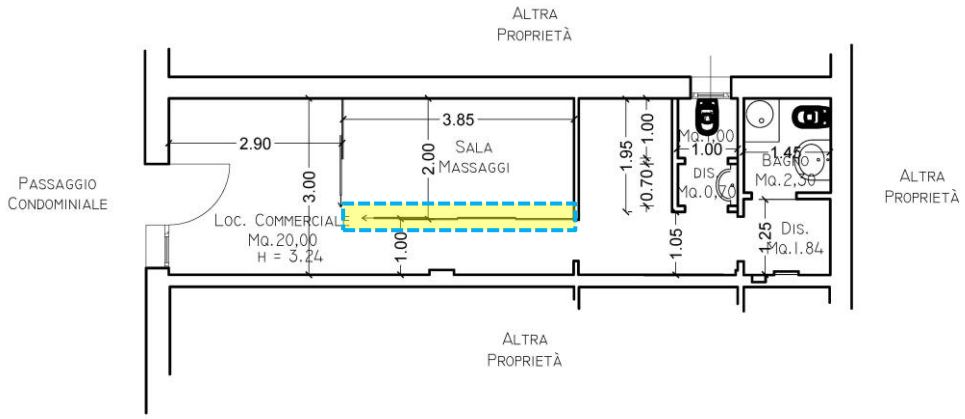


Figura 8 – Planimetria stato di progetto

- *Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti*
- *Graficamente si evidenzia un elemento di separazione interno non realizzato* [redacted]

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure ipo-catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 24 novembre 2025, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (*Cfr. Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince **l'assenza di gravami** sull'intero Comune di Arzachena.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.

3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Lo scrivente ha avuto modo di intervistare telefonicamente e via e-mail l'amministrazione di condominio, il quale ha riferito che le **spese annue fisse di gestione condominiale** si possono quantificare generalmente per il bene oggetto di procedura nell'ammontare indicativo di **1.500,00 euro**.

È stato inoltre riportato che per l'anno in corso e per l'anno precedente risulta ancora da pagare la cifra di **2.887,61 euro** comprensiva della spesa straordinaria di 2.470,03 euro deliberata in data 10.12.2024 (*Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale*).

Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti **ulteriori formalità** oltre a quelle relative alla procedura in argomento:

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo,** Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (TO) rep. n. [redacted] del [redacted]
  Capitale € [redacted] Totale € [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

  A margine viene riportato quanto segue:
  "La presente ipoteca, viene iscritta in estensione alla precedente ipoteca iscritta in data [redacted] *ai nn.* [redacted]*, titolo allegato alla precedente nota."*

  Documenti successivi correlati:
  - **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) rep. n. [redacted] del [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

  Documenti successivi correlati:
  - **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

- **Trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) rep. n. [redacted] del [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

  Documenti successivi correlati:
  - **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

A tal riguardo, si fa rilevare che, con riferimento alla richiesta di informazioni inviata dallo scrivente allo Studio Legale del Condominio [redacted] relativamente alle formalità sopra rappresentate, iscritte e trascritte a favore del Condominio stesso, lo studio legale ha comunicato quanto segue (*Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale*):

"come anticipato per le vie brevi, le formalità da Lei elencate sono presenti solo formalmente in quanto il Condominio, mio assistito, ha definito transattivamente la vertenza con il sig. [redacted] *nel 2021 a seguito del pagamento degli oneri condominiali maturati sino al* [redacted]*. Di conseguenza ha rinunciato all'esecuzione* [redacted] *prestando assenso alla cancellazione delle ipoteche iscritte dal Condominio sui beni del debitore in caso di richiesta del debitore con spese a suo totale carico. Ad oggi il Condominio non è stato convocato dal notaio."*

.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione delle caratteristiche precipue del bene e della sua distribuzione geometrico – funzionale, si ritiene che lo stesso non possa essere venduto in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

Il bene oggetto di procedura è pignorato per intero.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

L'accesso ai luoghi è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza della sig.ra Elena Sias in qualità di conduttrice di contratto di sublocazione (vedasi a seguire) a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC e Raccomandata A/R *(Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi)*.

Titoli di proprietà

- Con **atto di compravendita** tramite **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** dal Notaio [redacted] di [redacted] **il** [redacted] rep. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] **ai nn.** [redacted], **la società** [redacted] **acquistava dalla società** [redacted] il bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

- Con **atto di compravendita** tramite **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** dal Notaio [redacted] di [redacted] **il** [redacted] rep. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] **ai nn.** [redacted], **la società** [redacted] **acquistava dalla società** [redacted] **il bene immobile oggetto di procedura per la quota di proprietà di 634.074/1000**, oltre altro

  Suddetta formalità veniva successivamente rettificata con nota di trascritta presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] **ai nn.** [redacted] in quanto nella la nota di trascrizione formalità n. [redacted] del [redacted] "erroneamente è stata indicata la quota di possesso dell'unità negoziale n. 1 sia a favore che contro come essere di 636,074/1000 invece di quella esatta che deve intendersi di 1000/1000 […]"

  Di conseguenza, tramite tale ultima trascrizione, la società [redacted] risultava al tempo **proprietaria dei diritti di proprietà di 1000/1000 sul bene immobile oggetto di procedura**

- Con **atto di compravendita** tramite **scrittura privata con sottoscrizione autenticata** dal Notaio [redacted] di [redacted] **il** [redacted] rep. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] **ai nn.** [redacted], **la società** [redacted] **acquistava dalla società** [redacted] **il bene immobile oggetto di procedura per la quota di proprietà di 363.926/1000**, oltre altro

- Con **decreto di trasferimento immobili a rogito del Tribunale di Tempio Pausania (SS) il** [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] **ai nn.** [redacted], **il diritto di piena proprietà del bene oggetto di procedura**, oltre altro, **perveniva al signor** [redacted], già in precedenza generalizzato, **da parte della società** [redacted] **e della società** [redacted], ognuna per i diritti di 1/2 ciascuna.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

- Con **decreto di trasferimento immobili a rogito del Tribunale di Tempio Pausania (SS) il** [redacted] rep. n. [redacted], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [redacted] **ai nn.** [redacted], **il diritto di piena proprietà del bene oggetto di procedura**, oltre altro, **perveniva al signor** [redacted], già in precedenza generalizzato, **da parte della società** [redacted] per la quota di 636.074/1000 **e della società** [redacted] per la quota di 363.926/1000, ed insieme per l'intero.

  A margine viene riportato quanto segue:
  "Il titolo che si annota e stato emesso ad integrazione del decreto di trasferimento di immobile rep. [redacted] *del* [redacted]*, in quanto per mero errore sono stati indicati soggetti contro diversi dai proprietari degli immobili trasferiti."*

3.11.1 Contratto di locazione

[redacted]

Dall'analisi del contatto di locazione acquisito emerge quanto segue:

- *"[…] La durata della locazione è fissata in anni sei, con decorrenza dal 22/05/2018 e scadenza al 21/05/2024, rinnovabile per altri sei anni come per legge. […]*
- *Il locatore, alla prima scadenza contrattuale, potrà esercitare la facoltà di diniego del rinnovo per motivi di cui all'art. 29 della legge 392/1978 con le modalità e i termini previsti.*
- *[…] Il canone annuo della locazione è pari ad Euro 5.520,00 = (cinquemilacinquecentoventi), da pagarsi in rate mensili di Euro 460,00= (quattrocentosessanta/00), entro il giorno 22 (ventidue) di ogni mese presso il domicilio del locatore […]"*

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.11.2 Parere su congruità canone di locazione attraverso comparazione diretta

Fatto salvo quanto riportato al sottoparagrafo precedente, si procede ora alla valutazione della congruità del canone di locazione.

Si è proceduto ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Entrate per il Comune di Arzachena – Zona E3 / Suburbana / C.Volpe – Romazzino - La Celvia - Porto Cervo – Pantogia – Pevero – Capriccioli – Liscia Di Vacca – Abbiadori riferite al 1° semestre del 2024. A tal riguardo si evidenzia che le indicazioni riportate per il 2° semestre del 2024 e il 1° semestre del 2025 presentano aree di riferimento differenti e nello specifico, a partire dal 2° semestre 2024, il bene ricade in Zona E6 / Suburbana / Baja Sardinia – Cala Bitta – Miata – Liscia Di Vacca. Per tali due semestri sono indicati però solamente i valori di riferimento per i beni a destinazione residenziale e pertanto si sono utilizzati come valori di riferimento principali quelli indicati con riferimento al 1° semestre del 2024, oltre ad indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	1300	1700	L	6,5	8,5	L
Negozi	NORMALE	4400	6500	L	25,7	37,9	L

Figura 9 – Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre del 2024

Per immobili con tipologia **Negozi** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona E3 / Suburbana / C. Volpe – Romazzino - La Celvia - Porto Cervo – Pantogia – Pevero – Capriccioli – Romazzino - Liscia Di Vacca - Abbiadori si ha la seguente valutazione minima del Valore di Locazione VL di **25,7 €/mq al mese** e la valutazione massima del Valore di Locazione VL di **37,9 €/mq al mese.**

Si fa rilevare che, come anche già osservato, l'Osservatorio dei valori immobiliari nella Zona E3 del Comune di Arzachena riporta un valore medio di mercato per immobili analoghi riferito ad un'ampia porzione del territorio costiero del Comune di Arzachena che si estende ben al di là dei limiti dell'aria di Liscia di Vacca alla quale il bene afferisce. Pertanto, considerando l'ampiezza della zona OMI di riferimento (che comprende anche località turistiche distanti dal luogo di interesse quali Cala di Volpe, Ramazzino, La Celvia, Porto Cervo, Pantogia, Pevero, Capriccioli e Abbadori), al fine di poter determinare il più

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

corretto **Valore di Locazione VLm**, sulla base delle ricerche condotte, osservato che tra le aree ricomprese all'interno della Zona E3, l'aria di Liscia di Vacca è, insieme a quella di Abbiadori, l'aria di minor pregio, si ritiene opportuno utilizzare la valutazione minima riportata dall'Osservatorio del mercato immobiliare, coincidente con il seguente valore:

VLm = 25,7 €/mq al mese

Facendo riferimento a quanto riportato al paragrafo "*3.14 Quesito n.14 – Determinazione del valore",* assunto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, è necessario applicare ad esso opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione $\mathbf{K_l}$, di posizione $\mathbf{K_p}$, tipologiche $\mathbf{K_t}$ e produttive $\mathbf{K_{pr}}$ del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

Vm x K, dove K è dato da $\mathbf{K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}}$

Suddetti coefficienti saranno espressi più compiutamente nel paragrafo dedicato al valore del bene in quanto, per pertinenza di argomento, si è ritenuto più opportuno riportarli in quella sede. Nel presente paragrafo se ne riporterà la sintesi.

Tali coefficienti verranno indicati in specifica tabella riportata a seguire nel presente paragrafo nella quale sarà indicato:

- il più probabile Valore di locazione di Mercato del Parametro di Riferimento dato dalla formula:

VLr = VLm x K

- il Valore di locazione del bene, ottenuto moltiplicando il valore VLr precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S:

VL = VLr x S

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale esso verrà estrinsecato sempre al paragrafo "*3.14 Quesito n.14 – Determinazione del valore",* distinguendo le varie tipologie di ambiente e applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione in relazione alle singole destinazioni degli ambienti.

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori di locazione dei singoli subalterni ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicati moltiplicati per la valutazione media di locazione e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente $\mathbf{K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}}$
- Valore di Locazione di Mercato del Parametro di Riferimento **VLr = VLm x K**
- Valore di Locazione del bene **VL = VLr x S**

Piano	Cat.	Valutazione media €/mq x mese	K_l	K_p	K_t	K_{pr}	K	Valore di mercato €/mq x mese	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore di Locazione € x mese
T	C/1	25,7	1	1	0,98	0,95	0,931	23,9267	36,32	869,01774

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

Pertanto, il valore di locazione del singolo lotto di vendita sarà dato da:

€ 869,02 per mese

Considerato che il valore del canone di locazione indicato nel contratto è fornito anche come valore annuale bisogna moltiplicare il valore appena ottenuto per 12 mesi per poter effettuare il confronto:

€ 869,02 per mese x 12 mesi = € 10.428,24 per anno

Il valore così determinato appare circa il doppio rispetto al valore del canone di locazione convenuto ed accettato dichiarato nel contratto pari a 5.520,00 euro annui.

3.11.3 Parere su congruità canone di locazione attraverso il valore catastale rivalutato

Poiché l'articolo l'art. 41-ter del DPR 600/73 e ss.mm.ii., prevede che l'Agenzia delle Entrate non possa effettuare accertamenti sui redditi di fabbricati derivanti da locazione quando siano *"dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile"* è necessario effettuare le seguenti verifiche:

- Contratto di locazione ridotto del 15%:

€ 5.520,00 – € 5.520,00 x 15% = € 5.520,00 – € 825,00 = € 4.692,00 per anno

Dalle visure catastali risulta che il bene oggetto di procedura esecutiva ha una rendita catastale di **2.169,12 euro.**

Inoltre, il Valore Catastale dell'immobile è dato dalla rendita catastale moltiplicata per un coefficiente specifico relativo alla categoria catastale di competenza e coincidente per i fabbricati categoria C/1 (negozi e botteghe) con il valore di 42,84, già comprensivo della rivalutazione del 5% della rendita catastale.

- Pertanto il Valore Catastale del bene pignorato sarà pari a:

€ 2.169,12 x 42,84 = € 92.925,10

Infine, in accordo con quanto riportato dal DPR 600/73, il canone di locazione è congruo rispetto ai requisiti richiesti per la verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate se il canone di affitto dichiarato è superiore al 10% valore (catastale) dell'immobile.

- Di conseguenza si effettua il calcolo del 10% del valore (catastale) dell'immobile:

€ 92.925,10 x 10% = € 9.292,51 per anno

Essendo il valore corrispondente al "*10 per cento del valore dell'immobile"* maggiore di quello corrispondente al "*canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento",* al fine di non incorrere in accertamenti sui redditi di fabbricati derivanti da locazione da parte dell'Agenzia delle Entrate è da assumersi come canone di locazione minimo quello di **9.292,51 euro annui.**

Il valore così determinato appare di circa 1,7 volte superiore rispetto al valore del canone di locazione convenuto ed accettato dichiarato nel contratto pari a 5.520,00 euro annui.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.11.4 Parere su congruità canone di locazione attraverso la capitalizzazione dei redditi

Il canone di locazione convenuto ed accettato dichiarato nel contratto è di **5.520,00 euro annui.**

Come ulteriore verifica si è proceduto alla stima del valore di mercato del bene pignorato per capitalizzazione dei redditi dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il saggio di capitalizzazione.

Tale procedimento pone il valore venale di mercato del bene uguale al rapporto tra reddito e saggio di capitalizzazione. Secondo tale criterio il valore del bene è funzione dei benefici economici futuri che sarà in grado di produrre nel corso della sua vita utile. I benefici a cui si fa riferimento sono i canoni lordi annui di locazione e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

La formula da utilizzare per determinare il Valore venale di Mercato del bene è la seguente:

$$\mathbf{Vm = R / r_c}$$

Dove:
R = reddito lordo equiparabile all'importo annuo del canone di locazione;
rc = saggio di capitalizzazione dei redditi;
Vm = valore di mercato ricercato del bene oggetto di stima.

Attraverso il metodo della capitalizzazione del reddito si può anche effettuare il procedimento inverso ovvero, dato il valore di mercato del bene, determinare attraverso il saggio di capitalizzazione il reddito lordo equiparabile all'importo annuo del canone di locazione secondo la seguente formula per l'appunto inversa alla precedente:

$$\mathbf{R = Vm \times r_c}$$

Per il bene in argomento si ritiene congruo un valore del 5% come plausibile valore del saggio di capitalizzazione.

Utilizzando dunque il valore venale del bene stimato al paragrafo "*3.14 Quesito n.14 – Determinazione del valore"* pari a **148.781,25 euro** (al lordo delle decurtazioni derivanti dalle spese necessarie da sopportare al fine di rendere il bene conforme e delle spese condominiali non pagate nei due anni precedenti la redazione della perizia) ed indicando con **5%** il plausibile valore del saggio di capitalizzazione si ottiene:

€ 148.781,25 x 5% = € 7.439,06 per anno

Il valore così determinato appare di circa 1,35 volte superiore rispetto al valore del canone di locazione convenuto ed accettato dichiarato nel contratto pari a 25.000,00 euro annui.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.11.5 Conclusioni parere su congruità canone di locazione

Tutti e tre i metodi di stima utilizzati nei sottoparagrafi precedenti hanno restituito un valore plausibile del canone di locazione del bene pignorato superiore a quello dichiarato nel contratto di locazione.

Nello specifico e per sintesi si riporta ulteriormente che il canone di locazione, convenuto ed accettato, dichiarato nel contratto è pari a **5.520,00 euro annui** mentre i metodi di stima utilizzati per la valutazione del canone di locazione hanno restituito nello specifico i seguenti valori:

- Metodo di comparazione diretta: **10.428,24 euro annui**
- Metodo del valore catastale rivalutato: **9.292,51 euro annui**
- Metodo della capitalizzazione dei redditi: **7.439,06 euro annui**

Il valore di locazione medio ottenuto attraverso la comparazione dei tre metodi di calcolo utilizzati è pari alla loro media algebrica ovvero è dato dalla formula:

(€ 10.428,24 + € 9.292,51 + € 7.439,06) per anno / 3 = € 27.159,81 per anno / 3 = € 9.053,27 per anno

Tuttavia, in accordo con quanto disposto dall'art. 41-ter del DPR 600/73 e ss.mm.ii., si sceglie di determinare un valore opportuno del canone di locazione annuo pari a:

9.300,00 euro annui pari a 775,00 euro al mese

3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Il bene oggetto del presente elaborato peritale coincide con un immobile commerciale ed il giorno dell'accesso ai luoghi risultava essere occupato da figura terza esterna alla procedura in forza di contratto di locazione.

3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136 e 157 e dell'art. 143 del D.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Il bene in argomento ricade nella zona *"D4 – Danno potenziale molto elevato"* in accordo con il *"Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna"* (denominato PAI)

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo *"Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione"* lo scrivente ha avuto modo di intervistare telefonicamente e via e-mail l'amministrazione di condominio, il quale ha riferito che le **spese annue fisse di gestione condominiale** si possono quantificare generalmente per il bene oggetto di procedura nell'ammontare indicativo di **1.500,00 euro**.

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

È stato inoltre riportato che per l'anno in corso e per l'anno precedente risulta ancora da pagare la cifra di **2.887,61 euro** comprensiva della spesa straordinaria di **2.470,03 euro** deliberata in data 10.12.2024.

Sussistono inoltre sul bene i vincoli derivanti dal regolamento condominiale e da quello consortile del Consorzio Costa Smeralda (*Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale*).

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 3.8, si riportano le seguenti**:**

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [redacted] nn.** [redacted] Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo,** Pubblico Ufficiale Tribunale di Tempio Pausania (TO) rep. n. [redacted] del [redacted]
  Capitale € [redacted], Totale € [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

  A margine viene riportato quanto segue:
  "La presente ipoteca, viene iscritta in estensione alla precedente ipoteca iscritta in data [redacted] *ai nn.* [redacted]*, titolo allegato alla precedente nota."*

  Documenti successivi correlati:
  - **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del** [redacted] **nn.** [redacted] nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) rep. n. [redacted] del [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

  Documenti successivi correlati:
  - **Annotazione del** [redacted] **nn.** [redacted] – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

- **Trascrizione del [redacted] nn. [redacted]** nascente **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) rep. n. [redacted] del [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
  Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura, oltre altro.

  Documenti successivi correlati:
  - **Annotazione del [redacted] nn. [redacted]** – Restrizione di Beni (riguardante beni immobili differenti da quelli oggetto del presente elaborato peritale).

A tal riguardo, si fa rilevare che, con riferimento alla richiesta di informazioni inviata dallo scrivente allo Studio Legale del Condominio Castelcervo relativamente alle formalità sopra rappresentate, iscritte e trascritte a favore del Condominio stesso, lo studio legale ha comunicato quanto segue (*Cfr. Allegato F – Documentazione condominiale*):

"come anticipato per le vie brevi, le formalità da Lei elencate sono presenti solo formalmente in quanto il Condominio, mio assistito, ha definito transattivamente la vertenza con il sig. [redacted] nel 2021 a seguito del pagamento degli oneri condominiali maturati sino al [redacted]. Di conseguenza ha rinunciato all'esecuzione [redacted] prestando assenso alla cancellazione delle ipoteche iscritte dal Condominio sui beni del debitore in caso di richiesta del debitore con spese a suo totale carico. Ad oggi il Condominio non è stato convocato dal notaio."

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Entrate per il Comune di Arzachena – Zona E3 / Suburbana / C.Volpe – Romazzino - La Celvia - Porto Cervo – Pantogia – Pevero – Capriccioli – Liscia Di Vacca – Abbiadori riferite al 1° semestre del 2024. A tal riguardo si evidenzia che le indicazioni riportate per il 2° semestre del 2024 e il 1° semestre del 2025 presentano aree di riferimento differenti e nello specifico il bene ricade a partire dal 2° semestre 2024 in Zona E6 / Suburbana / Baja Sardinia – Cala Bitta – Miata – Liscia Di Vacca. Per tali due semestri sono indicati però solamente i valori di riferimento per i beni a destinazione residenziale e pertanto si sono utilizzati come valori di riferimento principali quelli indicati con riferimento al 1° semestre del 2024, oltre ad indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Negozi** con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato della Zona E3 / Suburbana / C. Volpe – Romazzino - La Celvia - Porto Cervo – Pantogia – Pevero – Capriccioli – Romazzino - Liscia Di Vacca - Abbiadori si ha la seguente valutazione minima di **4.400,00 €/mq** e la valutazione massima di **6.500,00 €/mq**. Si fa rilevare che, come anche già osservato, l'Osservatorio dei valori immobiliari nella Zona E3 del Comune di Arzachena riporta un valore medio di mercato per immobili

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

analoghi riferito ad un'ampia porzione del territorio costiero del Comune di Arzachena che si estende ben al di là dei limiti dell'aria di Liscia di Vacca alla quale il bene afferisce. Pertanto, considerando l'ampiezza della zona OMI di riferimento (che comprende anche località turistiche distanti dal luogo di interesse quali Cala di Volpe, Ramazzino, La Celvia, Porto Cervo, Pantogia, Pevero, Capriccioli e Abbadori), al fine di poter determinare il più corretto valore di mercato al metro quadro, si è proceduto ad acquisire diversi valori di vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche commerciali e collocati nello stesso mercato elementare omogeneo, ovvero di negozi o di attività commerciali tutti collocati a Liscia di Vacca nelle immediate vicinanze del bene oggetto di procedura.

Pertanto, ai fini della determinazione della **Valutazione media Vm**, sulla base delle ricerche condotte, osservato inoltre che tra le aree ricomprese all'interno della Zona E3, l'aria di Liscia di Vacca è, insieme a quella di Abbiadori, l'aria di minor pregio, si ritiene opportuno utilizzare la valutazione minima riportata dall'Osservatorio del mercato immobiliare, coincidente con il seguente valore:

Vm = 4.400,00 €/mq

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

Vm x K

Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc…, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

K_l = 1,00

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc…) l'esposizione è adeguata alla funzione; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è adeguata, le prospicienze risultano buone.

K_p = 1,00

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è buono; i materiali di finitura ed ornamentali sono di qualità adeguata all'uso; le caratteristiche architettoniche e le rifiniture edilizie appaiono in buono stato di conservazione; tuttavia l'immobile necessita di un intervento generale di rinnovamento. Pertanto il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 2%:

K_t = 0,98

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). In accordo con quanto riportato al paragrafo *"3.6 conformità alla normativa – sanabilità",* il bene presenta delle difformità rispetto ai progetti concessionati. Pertanto il coefficiente assumerà un valore tale da diminuire il valore del bene del 5% per tenere conto dell'incidenza delle sanzioni e della minore appetibilità sul mercato di un bene non conforme rispetto ad un bene integralmente conforme:

$$\mathbf{K_{pr} = 0{,}95}$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$\mathbf{K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$\mathbf{K = 1{,}00 \times 1{,}00 \times 0{,}98 \times 0{,}95 = 0{,}931}$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$\mathbf{Vr = Vm \times K = € \ 4.400{,}00 \ /mq \times 0{,}931 = € \ 4.096{,}40/mq}$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore Vr precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S:

$$\mathbf{V = Vr \times S}$$

Superficie commerciale S Negozi

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superfice commerciale è pari alla somma di:

1) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (bagni, spogliatoi, retronegozi, cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
   a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
   b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
   a) Balconi, terrazze e similari e superficie scoperta: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
      i) Nella misura del 10%
      ii) Nella misura del 20% per giardini e corti esclusive

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	32,21 mq	1,00	32,21 mq
2a – Pertinenze accessorie comunicanti	8,21 mq	0,50	4,11 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			**36,32 mq**

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

S = 36,32 mq

Valore Venale V

Applicando il valore Vr precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

V = Vr x S = € 4.096,40/mq x 36,32 mq = € 148.781,25

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

€ 500,00 + € 1.000,00 = € 1.500,00

Considerato che per i due anni anteriori alla data della perizia le spese condominiali relative all'immobile oggetto di procedura esecutiva ammontano alla cifra di **2.887,61 euro** comprensiva, poiché l'art. 63 del Codice civile impone al nuovo proprietario la solidarietà dei debiti nei confronti del condominio per l'annualità in corso e per quella precedente, si ritiene che il valore dell'immobile vada deprezzato della quota corrispondente a due annualità stimabile in complessivi:

€ 2.887,61

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

V = € 148.781,25 - € 1.500,00 - € 2.887,61 = € 144.393,64

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 144.300,00

(diconsi euro centoquarantaquattromilatrecento/00)

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegner Architetto Giovanni Pinna rassegna la presente relazione di stima composta di 40 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A Verbale conferimento incarico

Allegato B Documentazione catastale

Allegato C Documentazione Ipotecaria

Allegato D Istanza accesso agli atti U.T.

Allegato E Contratti di locazione

Allegato F Documentazione condominiale

Allegato H Argea

Allegato I Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegato L Verbale Accesso ai Luoghi

Allegato M Documentazione fotografica

Allegato N Planimetria stato di fatto rilevato

Allegato S Spese sostenute

Olbia, lì 25.12.2025

L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Firmato Da: PINNA GIOVANNI Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 136d4d90382bc125