Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Relazione Peritale - Consulenza Tecnica per Esecuzione Immobiliare R.G.E. 196/2021

RELAZIONE PERITALE

AGGIORNAMENTO 02 - PRIVA DEI DATI SENSIBILI

Il C.T.U.
Ing. Alessandro Porcu

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Antonia Palombella
Procedura: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 196/2021
promossa da: *XXXXXXXXXXXXX* (Creditore Procedente)
contro: *XXXXXXXXXXXXX* (Debitore)

Sommario

QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ____ 5

PREMESSA ____ 8

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO ____ 9

QUESITO N° 01 - *DOCUMENTAZIONE PER L'ISTANZA DI VENDITA - VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI* ____ 10

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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; ____ 10

QUESITO N° 02 - *DESCRIZIONE DEL BENE* ____ 14

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; ____ 14

QUESITO N° 03 - *IDENTIFICAZIONE DEL BENE* ____ 17

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

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: 17

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 17

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 17

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; 17

QUESITO N° 04 - *REGOLARITÀ CATASTALE* 17

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; 17

QUESITO N° 05 - *UTILIZZAZIONE URBANISTICA* * 18

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 18

QUESITO N° 06 - *REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA* 21

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; 21

QUESITO N° 07 - *PESI O LIMITAZIONI D'USO GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI* 21

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; 21

QUESITO N° 08 - *SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE* 21

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; 21

QUESITO N° 09 - *VENDIBILITÀ DEI BENI IN UNO O PIÙ LOTTI* 22

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

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; 22

QUESITO N° 10 - *DIVISIBILITÀ DEI BENI* 22

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; 22

QUESITO N° 11 - *STATO DI POSSESSO DEI BENI* * 22

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione; 22

QUESITO N° 12 - *OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE* 23

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; 23

QUESITO N° 13 - *VINCOLI ED ONERI SIA A CARICO CHE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE* 23

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; 23

QUESITO N° 14 - *DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE* 24

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

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene. 24

ALLEGATI 27

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

Quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione

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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

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

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*

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4e7bf6690d6a0a7d19411b2a01a94c

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 anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

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;*

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

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

L'esperto dovrà:
- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

Premessa

Il sottoscritto Ing. Alessandro Porcu, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari al n° 1394, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio tecnico nel Comune di Olbia (SS) in via Giovanni da Verrazzano n° 30, in data 04/04/2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto, a seguito della nomina in qualità di CTU da parte della Giudice dell'esecuzione che gli ha posto i quesiti di cui al *Verbale di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti*. Il sottoscritto CTU ha poi provveduto a redigere la relazione peritale che è stata regolarmente depositata per via telematica in data 03/07/2023.

In data 18/09/2024 la parte debitrice ha presentato ricorso contro la vendita del lotto di vendita n° 2, in quanto *"da una recente verifica alle tabelle comunali la predetta quota..."* (N.d.R.: quota parte ricadente in zona urbanistica C2) *"...è invero destinata a mero pascolo inducendo in tal modo gli eventuali interessati"*. In buona sostanza, la parte debitrice ha presentato ricorso alla vendita in ragione di una variazione urbanistica che avrebbe interessato i terreni del lotto di vendita n° 2, variazione intercorsa dopo che il CTU aveva depositato la relazione peritale e prima della vendita del lotto di vendita n° 2.

Facendo seguito a quanto appena riportato, con apposita ordinanza, in data 14/12/2024 la Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella ha assegnato il termine di 120 giorni al CTU per provvedere agli accertamenti tecnici necessari e al deposito dell'elaborato peritale conseguentemente aggiornato. La relazione peritale ***"AGGIORNAMENTO 01"*** ed i relativi allegati rappresentano la versione aggiornata in seguito agli accertamenti tecnici che si sono resi necessari.

Inoltre, in data 23/07/2025 la Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella ha disposto le operazioni di frazionamento di determinate porzioni di terreno riconducibili al *lotto di vendita n° 3* (porzioni oggetto di specifica opposizione ex art. 619 c.p.c.) e ha conseguentemente disposto che il sottoscritto C.T.U., per il tramite di un proprio ausiliario (Geom. Vincenzo Capece) nominato dalla stessa Giudice dell'esecuzione, predisponesse un aggiornamento della perizia limitatamente alle variazioni che avrebbero quindi interessato il *lotto di vendita n° 3*.

La presente relazione peritale ***"AGGIORNAMENTO 02"*** ed i relativi allegati rappresentano la versione aggiornata in seguito alle variazioni che hanno interessato il *lotto di vendita n° 3*, variazioni dovute all'intervenuto frazionamento del terreno distinto al N.C.T. al **foglio 9 - Mappale 107**.

Nelle poche e residuali parti della relazione peritale che sono rimaste invariate (aggiornate quindi allo stato antecedente al frazionamento del Mappale 107), tale circostanza viene di volta in volta esplicitata da una opportuna nota a margine.

Nello specifico, terreno distinto al N.C.T. al **foglio 9 - Mappale 107** è stato frazionato nei seguenti nuovi 4 Mappali:

- foglio 9 - Mappale 717;
- foglio 9 - Mappale 718;
- foglio 9 - Mappale 719;
- foglio 9 - Mappale 720;

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

I Mappali 718, 719 e 720 non sono interessati dalla presente procedura esecutiva, in quanto:

- Secondo quanto dichiarato in udienza dalla parte esecutata, i **Mappali 718 e 719** saranno volontariamente ceduti (a fronte di una parallela procedura di usucapione in corso);
- il **Mappale 720** non verrà messo in vendita con la presente procedura esecutiva in quanto di scarsissimo valore commerciale; il Mappale 720 infatti, benché potenzialmente soggetto ad interventi edilizi in quanto ricadente in larghissima parte in zona urbanistica omogenea C2.b, è di fatto assolutamente inedificabile in quanto la sua forma, stretta e lunga, impedisce il mantenimento della distanza minima dai confini del lotto di qualsivoglia costruzione che si andasse a progettare;

All'esito del suddetto frazionamento quindi, la presente procedura esecutiva, in luogo dell'originario Mappale 107, riguarda ora esclusivamente il terreno distinto al N.C.T. al foglio 9 - **Mappale 717**.

→ IN DEFINITIVA: La presente procedura esecutiva riguarda i lotti di terreno così distinti in Catasto:

- **foglio 9 - Mappale 4**;
- **foglio 9 - Mappale 31**;
- **foglio 9 - Mappale 717** (generato dal frazionamento del Mappale 107);
- **foglio 9 - Mappale 251**;

Svolgimento dell'incarico

Dalla data di conferimento dell'incarico, Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio di Sassari la documentazione occorrente (visura storica, estratto di mappa catastale) al fine di poter individuare in maniera certa ed univoca gli immobili.

Si è poi provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di ricognizione al *Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata* del Comune di La Maddalena (SS). Per ciascun immobile si è inoltre provveduto a reperire l'atto di provenienza dell'immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e si è proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria relativa allo stesso immobile.

Il C.T.U., in data 30/05/2023, ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo PEC, ove possibile, al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della data stabilita per l'accesso agli immobili, con invito al debitore di consentire la visita degli immobili (Allegato 01).

Come da comunicazione data, il C.T.U. si è recato presso gli immobili alle ore 10:30 del giorno 16/06/2023 unitamente al custode giudiziario, come da verbale di sopralluogo che si allega alla presente (Allegato 02).

Il C.T.U. ha quindi provveduto a verificare lo stato di fatto degli immobili e a produrre adeguata documentazione fotografica che si allega alla presente perizia (Allegato 03). Lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo è stato successivamente confrontato con tutta la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, il Comune di La Maddalena e la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Una volta effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di ricognizione, le operazioni peritali sono poi proseguite presso lo studio tecnico dello scrivente.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

Quesito n° 01 - *Documentazione per l'istanza di vendita - Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli*

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 ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

1.1 - Documentazione per l'istanza di vendita

Per quanto concerne la documentazione di cui all'ex art. 567 comma n° 2 del c.p.c., si rileva che il creditore ha allegato all'istanza di vendita i seguenti documenti:

- Certificato notarile ex art. 567 c.p.c. del 21/02/2022 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al quale sono allegati:
  - Estratto di mappa catastale del 23/02/2022 dell'appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di La Maddalena al Foglio 9 - Mappale 31;
  - Estratto di mappa catastale del 23/02/2022 dell'appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di La Maddalena al Foglio 9 - Mappale 251;
  - Iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:
    - TRASCRIZIONE CONTRO del 10/12/2021 - Registro Particolare 9288 - Registro Generale 13004
      Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MONZA - Repertorio 2275 del 17/11/2021;
      Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
      Immobili siti in LA MADDALENA (SS).
    - TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2021 - Registro Particolare 943 - Registro Generale 7648
      Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio 8695 del 17/06/2021;
      Specie: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
      Immobili siti in LA MADDALENA (SS).

La documentazione deve pertanto essere completata con quanto elencato di seguito in quanto tali documenti non risultano essere allegati all'istanza di vendita oppure, se presenti, non sono recenti ed aggiornati:

- Visura storica ed estratto di mappa catastale al fine di poter individuare in maniera certa ed univoca gli immobili (Allegato 04);
- Ispezione ipotecaria relativa all'immobile pignorato con elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 05) *.

* Nota: l'Allegato 05 è aggiornato allo stato di fatto antecedente al frazionamento del Mappale 107.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

- Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili (Allegato 06).
- Atto di provenienza del bene immobile al debitore (Allegato 07) *;

* Nota: l'Allegato 07 è aggiornato allo stato di fatto antecedente al frazionamento del Mappale 107.

1.2 - Elenco delle formalità: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli *

* Nota: il seguente paragrafo 1.2 è aggiornato allo stato di fatto antecedente al frazionamento del Mappale 107.

Di seguito si riportano trascrizioni, iscrizioni e privilegi sui terreni siti nel Comune di La Maddalena (SS), distinti al NCT al **foglio 9, mappali 4 - 31 - 107 - 251,** nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa da XXXXXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXX - P.Iva: XXXXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXXXXXXX (C.F./P.Iva: XXXXXXXXXXXXX) **per ragioni pari a 1/1 di proprietà.**

DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI

Nel Comune di La Maddalena, terreni distinti al NCT al **foglio 9:**

- **Mappale 4 di ha 10.98.07,** superficie confermata con riordino fondiario del 16/12/2002;
  Confini: mappali 1-2-6-116-684-3;
- **Mappale 31 di ha 02.29.70,** superficie confermata con riordino fondiario del 16/12/2002;
  Confini: mappali 667-49-50-53-55-32;
- **Mappale 107 di ha 15.12.19,** ex mappale 107 di ha 15.12.99, superficie confermata con riordino fondiario del 16.12.2002, ex mappale 24/B di ha 15.12.99;
  Confini: mappali 251-185 e strada vicinale;
- **Mappale 251 di ha 00.00.80,** ex mappale 107 di ha 15.12.99, superficie confermata con riordino fondiario del 16/12/2002, ex mappale 24/B di ha 15.12.99;
  Confini: mappale 107;

Mappali intestati in visura catastale alla XXXXXXXXXXXXX - C.F.: XXXXXXXXXXXXX

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

ATTUALI PROPRIETARI:

- XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà.**

STORIA:

La soprascritta società XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, divenne proprietario, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei terreni siti in Comune di La Maddalena, distinti al NCT al **Foglio 9 mappali 4 di ha 10.98.07 – 31 di ha 02.29.70 – 107 di ha 15.12.99**, in forza dell'atto di fusione di società per incorporazione, avvenuto in data 12/12/2008, con numero di repertorio 10596,

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

rogante Notaio Casali Paola (Milano), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30/12/2008 ai nn. 15487/10210, dalla società XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX.
Atto correttamente volturato in Catasto

****

La soprascritta società XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, divenne proprietaria, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, dei terreni siti in Comune di La Maddalena, distinti al NCT al **Foglio 9 mappali 4 di ha 10.98.07 – 31 di ha 02.29.70 – 107 di ha 15.12.99**, in forza dei seguenti titoli:

- **Per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, alla società XXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXX, degli immobili siti in Comune di La Maddalena (dati catastali non indicati nella nota di trascrizione) in forza dell'atto di trasformazione la società, avvenuto in data 25/11/1980, con numero di repertorio 202439, rogante Notaio Michele Zanuso (Milano), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 11/02/1981 ai nn. 645/550, dalla società XXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXX, codice fiscale non indicato nella nota di trascrizione.
  Atto correttamente volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- **Per ragioni pari a 1/1 di proprietà**, alla società XXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXX, dei terreni siti in agro del Comune di La Maddalena, località Puntiglione, confinante con Chiesa San Erasmo, proprietà XXXXXXXXXXXXX, strada Militare, Puntiglione, demanio, proprietà XXXXXXXXXXXXX al NCT al **Foglio 9 mappali 4 di ha 10.98.07 – 31 di ha 02.29.70 – 24/B di ha 15.12.99**, in forza dell'atto di compravendita, avvenuto in data 13/03/1962, con numero di repertorio 674, rogante Notaio Emilio Acciaro (La Maddalena), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 03/04/1962 ai nn. 807/697, dal signor XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX.
  Atto volturato in Catasto

Nel soprascritto titolo si precisa quanto segue:

- *il 24/B in catasto ha una superficie maggiore in quanto andranno stralciati mq 30 che andranno a XXXXXXXXXXXXX e mq 840 che andranno a XXXXXXXXXXXXX. (SUPERFICIE NON MODIFICATA);*
  - *Pregiudizievoli: libero.*
  - *Prezzo: £ 8.000.000, interamente pagato;*

****

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – *Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania* dal 03/04/1962 a tutto il 16/05/2023, risultano presenti le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo,** emesso in data 17/06/2021, con numero di repertorio 8695, dal Tribunale di Milano, per capitale di Euro 2.500.000,00 totale 3.100.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 16/07/2021 ai nn. 7648/943 **a favore** della società XXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX **contro** la società XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà** sui terreni nel comune di La Maddalena distinti al **NCT al foglio 9 mappali 4 di ha 10.98.07 – 31 di ha 02.29.70 – 107 di ha 15.12.19 – 251 di ha 00.00.80;**

- **Pignoramento immobiliare,** notificato in data 17/11/2021, con numero di repertorio 2275, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 10/12/2021 ai nn. 13004/9288 **a favore** della società XXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX **contro** la società XXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX, **per ragioni pari a 1/1 di proprietà** sui terreni nel comune di La Maddalena distinti al **NCT al foglio 9 mappali 4 di ha 10.98.07 – 31 di ha 02.29.70 – 107 di ha 15.12.19 – 251 di ha 00.00.80;**

1.3 - Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni

Si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di ricognizione al *Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata* del Comune di La Maddalena (SS), dal quale si evince quanto riportato in risposta al successivo *Quesito n° 05*.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

Quesito n° 02 - *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;

2.1 - Caratteristiche generali

L'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 16/06/2023, come da verbale di sopralluogo e relativo rilievo fotografico (Allegato 03) che si allegano alla presente relazione peritale.

Gli immobili oggetto di ricognizione consistono in quattro lotti di terreno siti nel Comune di La Maddalena (SS), più precisamente in località *Puntiglione - Nido d'Aquila.*

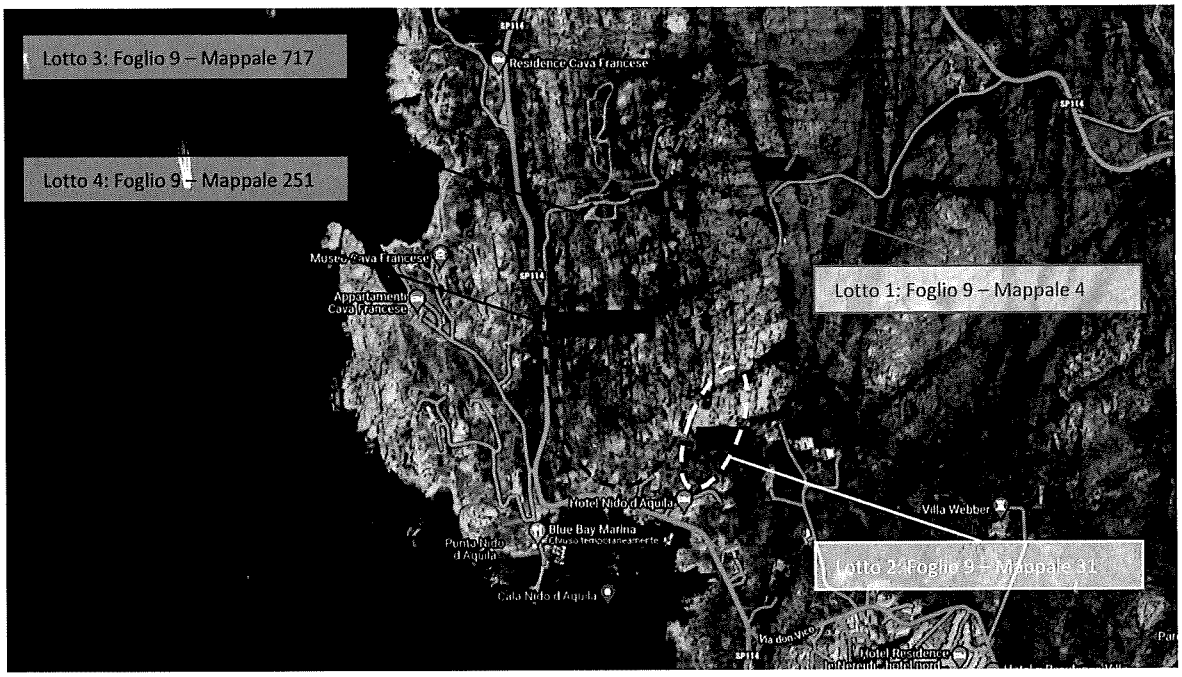


Immagine aerofotogrammetrica con localizzazione delle aree oggetto di ricognizione - Fonte: forMaps

Il lotto di terreno di mq. 109.807 (ha 10 - are 98 - ca 07) che di seguito verrà identificato come **lotto n° 1**, è distinto in Catasto Terreni al **Foglio 9** - **Mappale 4**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 34,03, reddito agrario Euro 28,36, intestato a XXXXXXXXXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXXXXX.

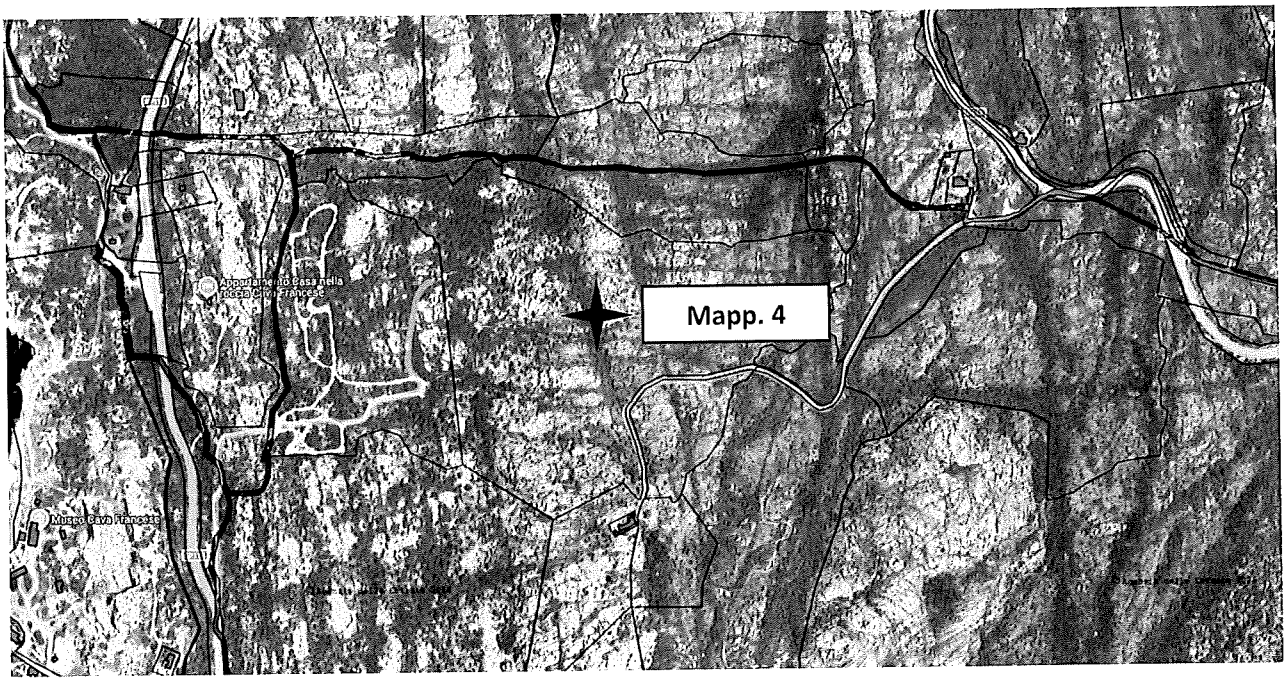
Il lotto di terreno di mq. 22.970 (ha 2 - are 29 - ca 70) che di seguito verrà identificato come **lotto n° 2**, è distinto in Catasto Terreni al **Foglio 9** - **Mappale 31**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 7,12, reddito agrario Euro 5,93, intestato a XXXXXXXXXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXXXXX.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

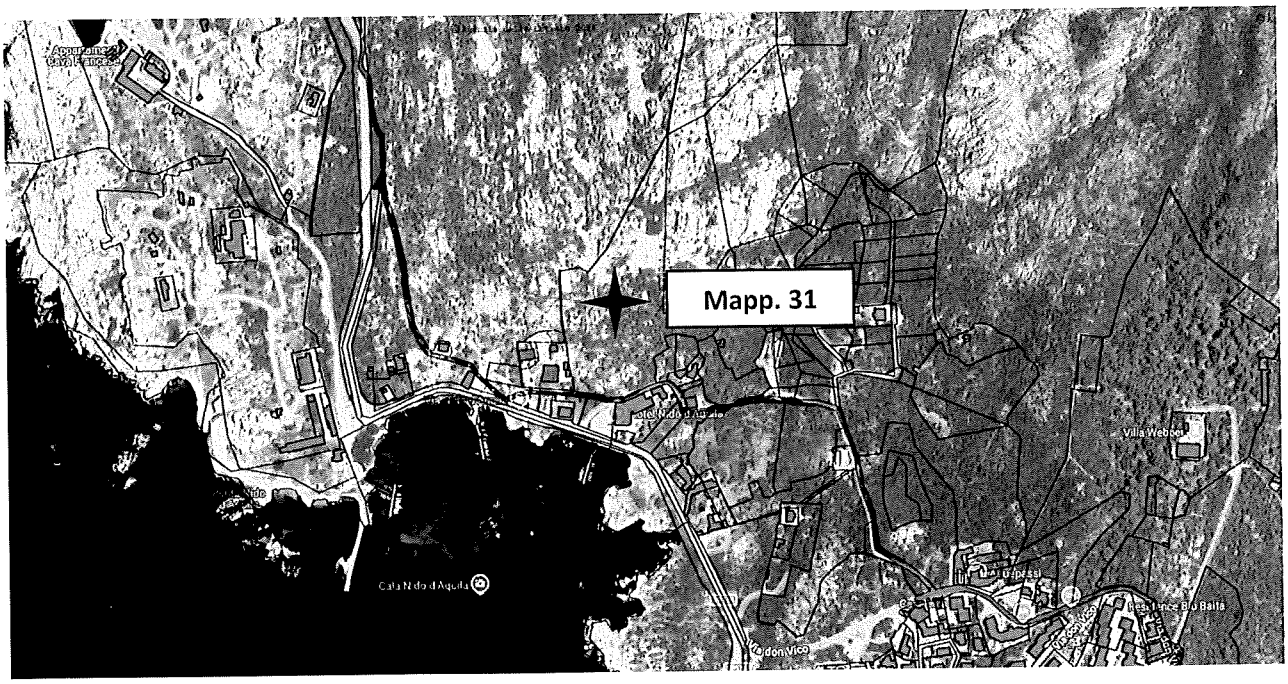
Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

Il lotto di terreno di mq. 150.588 (ha 15 - are 05 - ca 88) che di seguito verrà identificato come **lotto n° 3**, è distinto in Catasto Terreni al **Foglio 9** - **Mappale 717**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 46,66, reddito agrario Euro 38,89, intestato a XXXXXXXXXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXXXXX.

Il lotto di terreno di mq. 80 (ca 80) che di seguito verrà identificato come **lotto n° 4**, è distinto in Catasto Terreni al **Foglio 9** - **Mappale 251**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,02, intestato a XXXXXXXXXXXXX – C.F.: XXXXXXXXXXXXX.



*Identificazione dei confini del **lotto n° 1** (Mappale n° 4) - Fonte: forMaps*

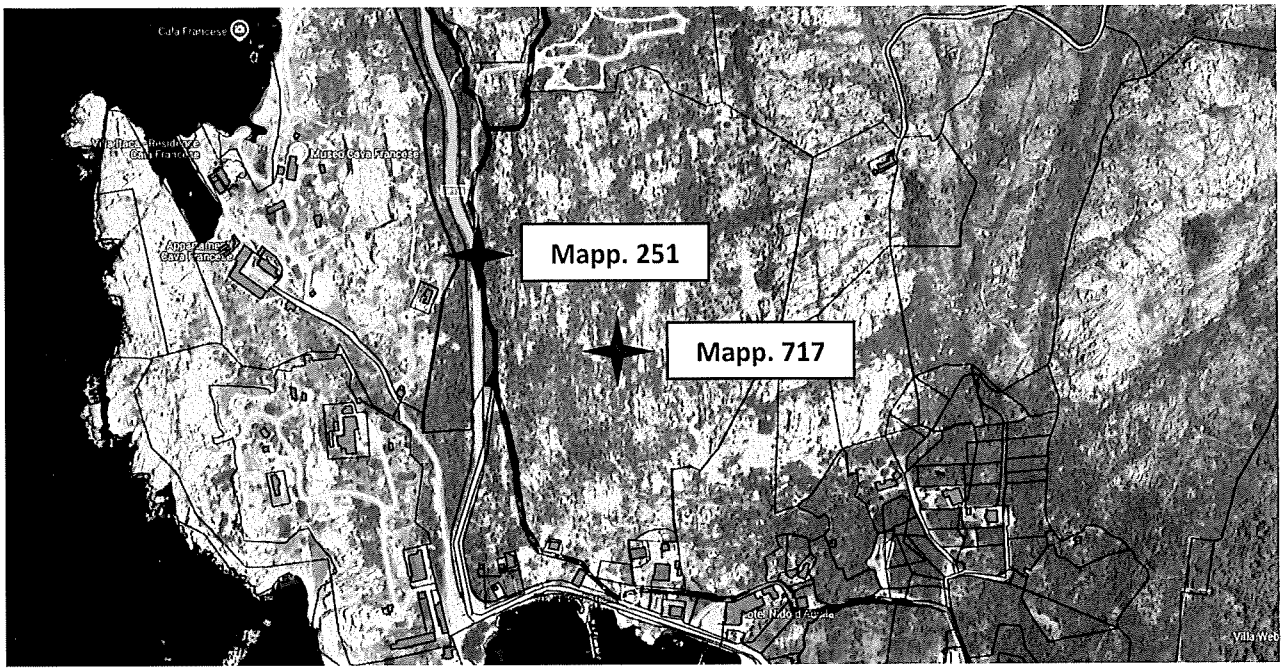


*Identificazione dei confini del **lotto n° 2** (Mappale n° 31) - Fonte: forMaps*

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

I terreni oggetto di esecuzione non sono delimitati da alcun tipo di recinzione perimetrale. Il mappale n° 4 è interessato da un percorso pedonale delineato da picchetti rossi: a tal riguardo si vedano le fotografie n° 19, 20, 21 e 22 del rilievo fotografico che si allega alla presente relazione peritale (Allegato 03).



*Identificazione dei confini del **lotto n° 3** (Mappale n° 717) e del **lotto n° 4** (Mappale n° 251) - Fonte: forMaps*

Come evincibile anche dalle fotografie n° 5, 7 e 14 del rilievo fotografico, i mappali n° 4, 31 e 717 sono stati interessati in passato da attività di cava per l'estrazione di granito; attualmente non risultano autorizzazioni in essere per l'attività di cava. Fonti storiche accreditate documentano con certezza che l'attività estrattiva venne avviata in questa zona nella seconda metà del 1800, attività che permetteva l'estrazione del granito e l'esportazione del materiale lapideo in molte parti del mondo. Le cave di *Cala Francese*, che si trova a ridosso dello sperone roccioso di *Nido d'Aquila*, furono aperte nel 1860 per far fronte agli imponenti lavori di realizzazione delle fortificazioni militari che furono edificate a cominciare dal 1850.

2.2 - Caratteristiche del contesto al contorno

L'accesso ai lotti di terreno è garantito da una strada sterrata che si collega alla Strada Provinciale 114 *Regione Colmi* (accesso al mappale 4) e dalla Strada Provinciale 114 *Regione Nido d'Aquila* (accesso ai mappali 31, 717 e 251). I lotti di terreno si trovano nella parte occidentale dell'isola di La Maddalena, località ad elevatissima vocazione turistica a 15 minuti di traghetto dal borgo di Palau; l'isola dista circa 48 km dalla Stazione Marittima *Isola Bianca* di Olbia e circa 50 km dall'Aeroporto di Olbia *Costa Smeralda*. L'isola è dotata di un presidio ospedaliero, l'ospedale *Paolo Merlo*.

A distanze comprese tra i due e i dieci km dai terreni oggetto di ricognizione, sono presenti piccole attività commerciali, negozi di generi alimentari, supermercati, rivendite tabacchi, bar, ristoranti, farmacie e distributore di carburanti.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

In merito alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, si rileva la presenza della rete di adduzione idrica e della rete di distribuzione dell'energia elettrica. La rete di illuminazione pubblica serve soltanto una parte della S.P. 114 *Regione Nido d'Aquila*. Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria, la Città di La Maddalena risulta essere servita da scuole, chiese e aree verdi.

L'arcipelago di cui fa parte l'isola di La Maddalena è caratterizzato dalla presenza del *Parco Nazionale dell'Arcipelago di La Maddalena*, parco geomarino istituito nel 1994 che comprende un vasto territorio marino, l'isola di La Maddalena e svariate isole minori.

Quesito n° 03 - *Identificazione del bene*

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;

Dalla verifica della documentazione in atti, si evidenzia che i dati riportati nell'**Atto di Pignoramento Immobiliare** notificato in data 17/11/2021 con numero di repertorio 2275, coincidono con quanto riportato nelle visure catastali che si allegano alla presente relazione di perizia.

- Descrizione dei beni da Atto di Pignoramento Immobiliare:
  Catasto Terreni – Comune di La Maddalena (SS) – Foglio 9, Mappali 4 - 31 - **107** - 251

- Descrizione dei beni da Visure Storiche:
  Catasto Terreni – Comune di La Maddalena (SS) – Foglio 9, Mappali 4 - 31 - 251 - **717** **

** Nota: il terreno distinto al N.C.T. al foglio 9 - Mappale **717** deriva dall'intervenuto (a procedura esecutiva in corso) frazionamento del terreno distinto al N.C.T. al foglio 9 - Mappale **107**.

Quesito n° 04 - *Regolarità catastale*

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;

Il lotto di terreno n° 1 risulta essere inserito in mappa ed è censito al Catasto Terreni del Comune di La Maddalena (SS), **Foglio 9** - **Mappale 4**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 34,03, reddito agrario Euro 28,36.

Intestatario: XXXXXXXXXXXXX
Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Proprietà: per 1/1

(Dati estratti dalla visura attuale sintetica per soggetto del 31/03/2026)
I dati catastali corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Il lotto di terreno n° 2 risulta essere inserito in mappa ed è censito al Catasto Terreni del Comune di La Maddalena (SS), **Foglio 9** - **Mappale 31**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 7,12, reddito agrario Euro 5,93.

Intestatario: XXXXXXXXXXXXX
Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Proprietà: per 1/1

(Dati estratti dalla visura attuale sintetica per soggetto del 31/03/2026)
I dati catastali corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento.

Il lotto di terreno n° 3 risulta essere inserito in mappa ed è censito al Catasto Terreni del Comune di La Maddalena (SS), **Foglio 9** - **Mappale 717**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 46,66, reddito agrario Euro 38,89.

Intestatario: XXXXXXXXXXXXX
Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Proprietà: per 1/1

(Dati estratti dalla visura attuale sintetica per soggetto del 31/03/2026)
I dati catastali corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento.

Il lotto di terreno n° 4 risulta essere inserito in mappa ed è censito al Catasto Terreni del Comune di La Maddalena (SS), **Foglio 9** - **Mappale 251**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,02, reddito agrario Euro 0,02.

Intestatario: XXXXXXXXXXXXX
Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXX
Proprietà: per 1/1

(Dati estratti dalla visura attuale sintetica per soggetto del 31/03/2026)
I dati catastali corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n° 05 - *Utilizzazione urbanistica* *

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

* Nota: il seguente paragrafo relativo al *Quesito n° 05* è aggiornato, nella sua prima parte e relativamente ai soli mappali n. **4**, **31** e **251**, allo stato di fatto antecedente al frazionamento del Mappale 107.
Segue poi una parte relativa esclusivamente al nuovo mappale n. **717**.

5.1 - Parte relativa esclusivamente ai mappali n. **4**, **31** e **251**

In riferimento al presente quesito, si è provveduto a richiedere al Comune di La Maddalena il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (istanza del 17/12/2024 - prot. 29385) relativo ai terreni oggetto di ricognizione. Il *Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata* del Comune di La Maddalena ha rilasciato il Certificato (Allegato 06), dal quale si evince quanto segue:

i terreni distinti in Catasto ai mappali sotto indicati ricadono, a mente del vigente *Piano Urbanistico Comunale* (PUC) nella zona a lato riportata all'interno del quadro normativo *QN 17 - LI COLMI*:

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

- Zone Urbanistiche Omogenee come da PUC del 2004 (VIGENTE):
  - Foglio **9** Mappali **4** - **251**: in zona **"H"** - DI SALVAGUARDIA;
  - ~~Foglio **9** Mappale **107**: parte in zona **"H"** - DI SALVAGUARDIA (99,1%) e parte in zona **"CR"** DI ELEVATA QUALITÀ RESIDENZIALE (0,9%)~~; **[MAPPALE SOPPRESSO]**
  - Foglio **9** Mappale **31**: parte in zona **"H"** - DI SALVAGUARDIA (57,6%), parte in zona **"C2"** - DI INTEGRAZIONE (42,1%) e parte in zona **"CR"** - DI ELEVATA QUALITÀ RESIDENZIALE (0,3%).

Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle *Norme Tecniche di Attuazione* del PUC vigente, fermo restando l'obbligo di rispettare, nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 1 ter della L. 08/08/1985, n. 431, quanto stabilito dalla norma medesima, nonché dalle Norme di Salvaguardia di cui al *Piano Paesistico Regionale* adottato con Del.G.R. n. 22/3 del 24/05/2006.

****

Al di là del *Piano Urbanistico Comunale* (PUC) vigente, si fa presente che l'Amministrazione Comunale ha adottato il *Nuovo Piano Urbanistico Comunale* nella seduta n° 49 del 22/08/2023. In virtù della compresenza del *PUC* vigente e del *Nuovo PUC* adottato, sino alla pubblicazione della deliberazione di approvazione definitiva nel *Nuovo PUC* si applicano, in linea generale, le **norme di salvaguardia** cui al D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, Art.12 - comma 3 e successive modificazioni.

- Zone Urbanistiche Omogenee come da NUOVO PUC del 2023 (ADOTTATO):
  - Foglio **9** Mappale **4**: parte in zona **"H2"** - AMBITI DI SALVAGUARDIA PERSAGGISTICO AMBIENTALE (99.3%), parte in zona **"H1a"** - PATRIMONIO STORICO CULTURALE E IDENTITARIO DIFFUSO (0,4%) e parte in zona **"G2d"** - SERVIZI E ATTREZZATURE SPORTIVE (0,3%);
  - Foglio **9** Mappale **31**: parte in zona **"H2"** - AMBITI DI SALVAGUARDIA PERSAGGISTICO AMBIENTALE (96,8%) e parte in zona **"C2b"** - EDIFICATO SPONTANEO DIFFUSO DA RIQUALIFICARE (3,2%);
  - ~~Foglio **9** Mappale **107**: parte in zona **"H2"** - AMBITI DI SALVAGUARDIA PERSAGGISTICO AMBIENTALE (99,9) e parte in zona **"C2b"** - EDIFICATO SPONTANEO DIFFUSO DA RIQUALIFICARE (0,1%)~~; **[MAPPALE SOPPRESSO]**
  - Foglio **9** Mappale **251**: in zona **"H2"** - AMBITI DI SALVAGUARDIA PERSAGGISTICO AMBIENTALE (100%).

Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle *Norme Tecniche di Attuazione* del PUC adottato (N.T.A. dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. adottato nella seduta del Consiglio Comunale n° 49 del 22/08/2023).

****

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Per ogni ulteriore specificazione inerente alle *Norme Tecniche di Attuazione* del PUC vigente, alle *Norme Tecniche di Attuazione* del PUC adottato e al regime vincolistico a cui sono soggetti i terreni oggetto di ricognizione, si rimanda al *Certificato di Destinazione Urbanistica* (vedasi la prima parte dell'Allegato 06).

Nel calcolare il valore di mercato dei terreni oggetto di esecuzione, verranno nel seguito considerate le zone urbanistiche omogenee così come definite e disciplinate dal *Nuovo PUC* adottato nel corso del 2023, in linea con gli evidenti intenti pianificatori dell'amministrazione comunale basati sulla conversione di quota parte delle zone di espansione residenziale (zone C) in zone di salvaguardia (zone H).

5.2 - Parte relativa esclusivamente al mappale n. **717**

In riferimento al presente quesito, si è provveduto a richiedere al Comune di La Maddalena il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (istanza del 08/05/2026, poi sollecitata con istanza del 28/05/2026 - prot. 11879) relativo al terreno distino al foglio 9 - Mappale 717. Il *Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata* del Comune di La Maddalena ha rilasciato il Certificato (vedasi la seconda parte dell'Allegato 06), dal quale si evince quanto segue:

i terreni distinti in Catasto ai mappali sotto indicati ricadono, a mente del vigente *Piano Urbanistico Comunale* (PUC) nelle zone a lato riportate ai sensi delle N.T.A. dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. ed al P.A.I. per le quali sussistono le limitazioni edificatorie di cui allo stralcio allegato:

- Foglio **9** Mappale **717** (100%) in zona **"H2"** - AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO AMBIENTALE;
- Foglio **9** Mappale **718** (100%) in zona **"H2"** - AMBITI DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO AMBIENTALE; **[MAPPALE NON OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA]**
- Foglio **9** Mappale **719** (75,8%) in zona **"C2.b"** - EDIFICATO SPONTANEO DIFFUSO DA RIQUALIFICARE, (24,2%) in zona "H2"; **[MAPPALE NON OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA]**
- Foglio **9** Mappale **720** (96,2%) in zona **"C2.b"** - EDIFICATO SPONTANEO DIFFUSO DA RIQUALIFICARE, (3,8%) in zona "H2"; **[MAPPALE NON OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA]**

Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle Norme Tecniche di Attuazione (di cui si allega stralcio), fermo restando l'obbligo di rispettare, nelle aree vincolate ai sensi dell'art.1 ter della L. 08/08/1985 n.431, quanto stabilito dalla norma medesima, nonché dalle Norme di Salvaguardia di cui al Piano Paesistico Regionale adottato con Del.G.R. n.22/3 del 24/05/2006.

I mappali sottoindicati ricadono secondo le prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Aggiornato ai sensi delle Deliberazioni del Comitato Istituzionale n. 25 del 16 dicembre 2025, pubblicata sul B.U.R.A.S n. 1 del 02/01/2026. Mappale **717** ricade all'interno di area con pericolosità da frana media **"Hg2"** ed elevata **"Hg3";** il mappale 718 ricade all'interno di area con pericolosità da frana media "Hg2" per le quali sussistono le limitazioni edificatorie prescritte dal P.A.I. stesso.

Il mappale **717** ricade all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal demanio marittimo ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione.

Inoltre, i mappali suindicati ricadono in zona assoggettata al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267 del 30/12/1923.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

Quesito n° 06 - *Regolarità edilizia e urbanistica*

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;

Nei lotti di terreno oggetto di ricognizione non sono presenti fabbricati. Ne consegue che non è necessario provvedere a verifiche sulla conformità di costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative, né all'esistenza di dichiarazioni di agibilità.

Quesito n° 07 - *Pesi o limitazioni d'uso gravanti sui beni pignorati*

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;

Dalle verifiche effettuate, i beni pignorati non sono risultati essere gravati da censo, livello o uso civico. Non sono state rilevate servitù di passaggio (né registrate, né trascritte) gravanti sui lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare. Il debitore esecutato detiene la proprietà degli immobili per la **quota di 1/1**. Gli immobili sono stati pignorati per la quota di **1/1 al debitore**.

Quesito n° 08 - *Spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile*

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;

08.1 - Importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione e di manutenzione

Trattandosi di lotti di terreno, che in quanto tali non sono soggetti a gestione condominiale, non vi sono spese condominiali in essere.

08.2 - Procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati *

* Nota: il seguente paragrafo 08.2 è aggiornato allo stato di fatto antecedente al frazionamento del Mappale 107.

Alla data della consultazione dei documenti e dei registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate, 16/05/2023, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati in aggiunta a quanto già indicato in risposta al precedente *Quesito n° 01*.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

Quesito n° 09 - *Vendibilità dei beni in uno o più 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;

Come meglio evidenziato in risposta al precedente *Quesito n° 02*, trattasi di n° 4 distinti lotti di terreno che, in generale, si potrebbe ritenere possibile vendere come lotti separati. Tuttavia, essendo il lotto n° 4 (Foglio 9 - Mappale 251) particolarmente piccolo in termini di superficie ed essendo peraltro quasi del tutto inglobato nel ben più ampio lotto n° 3 (Foglio 9 - Mappale 717), si ritiene che sia il caso di accorpare i lotti di terreno n° 3 e n° 4 in un unico lotto di vendita.

Date le premesse, si ritiene possibile vendere i beni pignorati in 3 lotti, così costituiti:

- Lotto di vendita **n° 1** = terreno di cui al Foglio 9 - Mappale **4**;
- Lotto di vendita **n° 2** = terreno di cui al Foglio 9 - Mappale **31**;
- Lotto di vendita **n° 3** = terreni di cui al Foglio 9 - Mappali **717** e **251**;

Quesito n° 10 - *Divisibilità dei beni*

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Come già riportato in risposta al *Quesito n° 09,* si ritiene possibile vendere in 3 lotti separati i quattro immobili oggetto di ricognizione. Per tale ragione, si procederà alla stima dei quattro immobili (corrispondenti a quattro distinti mappali) determinando singolarmente il valore di ciascun immobile. Da ultimo, il valore dei mappali 717 e 251 verrà sommato a formare un unico lotto di vendita (lotto di vendita n° 3).

Nel caso oggetto di stima, tutti e quattro i terreni sono pignorati per l'intera quota, pertanto non vi sono frazionamenti da predisporre e/o conguagli in denaro.

Quesito n° 11 - *Stato di possesso dei beni* *

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

* Nota: la risposta al Quesito n° 11 è aggiornata allo stato di fatto antecedente al frazionamento del Mappale 107.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 16/06/2023, i lotti di terreno oggetto di esecuzione sono risultati essere liberi, nella piena disponibilità dell'esecutato, non concessi in locazione ad alcuno e non occupati da terzi.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

Quesito n° 12 - *Occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o ex coniuge*

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

I lotti di terreno oggetto di ricognizione non sono risultati essere occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n° 13 - *Vincoli ed oneri sia a carico che non opponibili all'acquirente*

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;

13.1 - Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità relativi agli immobili oggetto di ricognizione.

13.2 - Vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente

Come già visto in risposta al precedente *Quesito n° 08*, trattandosi di lotti di terreno, non vi sono oneri insoluti di natura condominiale e di gestione dell'immobile.

13.3 - Vincoli o oneri non opponibili all'acquirente *

* Nota: il seguente paragrafo 13.3 è aggiornato allo stato di fatto antecedente al frazionamento del Mappale 107.

Relativamente alla presenza di vincoli o oneri non opponibili all'acquirente alla data della consultazione dei documenti e dei registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate (16/05/2023), si veda l'*Elenco sintetico delle formalità* e l'*Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli* di cui si è già provveduto a dare conto in risposta al precedente *Quesito n° 01*.

13.4 - Esistenza di diritti demaniali o di usi civici

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici gravanti sugli immobili oggetto di ricognizione. Per quanto concerne il regime vincolistico di natura urbanistica, i vincoli riscontrati sui terreni oggetto di ricognizione sono quelli desunti dal *Certificato di Destinazione Urbanistica*, per i quali si rimanda a quanto già affrontato in risposta al precedente *Quesito n° 05*.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

Quesito n° 14 - *Determinazione del valore dell'immobile*

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

14.1 – Indagini nell'ambito del mercato di riferimento

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, le indagini di mercato si sono basate su ricognizioni condotte in ambito fiduciario, su rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (tecnici ed operatori economici) dislocati sul territorio. Si è tenuto debitamente conto del fatto che gli immobili fossero risultati essere liberi o meno, della loro prossimità e collegamento con il centro urbano, della loro distanza da grandi snodi quali porti ed aeroporti e della salubrità della zona in cui si trovano.

Le indagini condotte per lotti di terreno analoghi nell'ambito territoriale omogeneo di riferimento, hanno consentito di determinare i valori di 3,00 €/mq (per le zone urbanistiche omogenea H2, H1a e G2d) e di 7,00 €/mq (per la zona urbanistica omogenea C2b) come i più probabili valori di mercato per la tipologia di beni immobili oggetto di indagine. Tali valori verranno quindi assunti come valori di riferimento.

14.2 - Determinazione del più probabile valore di mercato

In considerazione delle operazioni svolte, delle valutazioni operate e delle considerazioni espresse, considerate le caratteristiche dei terreni oggetto di valutazione, l'accessibilità dei lotti, la posizione geografica, considerata la limitata fruibilità di ampie porzioni dei terreni dovuta alla propria conformazione scoscesa, considerata la notevole panoramicità e in particolare la vista sul mare, i vincoli elencati nel certificato di destinazione urbanistica e le condizioni del mercato immobiliare, alla data odierna ne deriva la valutazione degli immobili per un valore di **3,00 €/mq** per quanto riguarda le aree ricadenti nelle zone urbanistiche omogenea H2, H1a e G2d.

Per quanto concerne le parti di terreno del ricadenti in zone urbanistiche omogenea C2b, è opportuno evidenziare come, a fronte di una teorica edificabilità di tale area, la possibilità di edificazione appaia realisticamente difficoltosa o, quantomeno, non scontata: la piccola pezzatura delle due aree interessate, entrambe nettamente inferiori all'ettaro, e la necessità di dover ricorrere alla redazione di un apposito piano di lottizzazione soggetto all'approvazione da parte del Consiglio Comunale, inficiano sensibilmente le potenzialità edificatorie di tali aree. Tutto ciò concorre a determinare un inevitabile deprezzamento delle porzioni di terreno ricadenti in zona C2b e, per quanto detto, ne deriva una valutazione di tale area per un valore di **7,00 €/mq**.

In ragione di ciò si ottengono le seguenti valutazioni per i singoli lotti di vendita riguardanti i terreni oggetto di ricognizione:

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Lotto di vendita **n° 1** = terreno di cui al Foglio 9 - Mappale **4**:

La superficie del Mappale 4 ammonta a 109.807 mq, di cui 109.038,35 mq ricadenti in zona urbanistica H2, 439,23 mq ricadenti in zona urbanistica H1a e 329,42 mq ricadenti in zona urbanistica G2d.

a. Quota parte in zona urbanistica H2:
   109.038,35 mq * 3,00 €/mq = € 327.115,05

b. Quota parte in zona urbanistica H1a:
   439,23 mq * 3,00 €/mq = € 1.317,68

c. Quota parte in zona urbanistica G2d:
   329,42 mq * 3,00 €/mq = € 988,26

Superficie Totale (a+b+c):
€ 327.115,05 + € 1.317,68 + € 988,26 = **€ 329.421,00**
(diconsi Euro trecentoventinovemila quattrocentoventuno/00) *(1)*

Lotto di vendita **n° 2** = terreno di cui al Foglio 9 - Mappale **31**:

La superficie del Mappale 31 ammonta a 22.970 mq, di cui 22.234,96 mq ricadenti in zona urbanistica H2 e 735,04 mq ricadenti in zona urbanistica C2b.

a. Quota parte in zona urbanistica H2:
   22.970 mq * 3,00 €/mq = € 66.704,88

b. Quota parte in zona urbanistica C2b:
   735,04 mq * 7,00 €/mq = € 5.145,28

Superficie Totale (a+b):
€ 66.704,88 + € 5.145,28 = **€ 71.850,16**
(diconsi Euro settantunomila ottocentocinquanta/16) *(2)*

Lotto di vendita **n° 3** = terreni di cui al Foglio 9 - Mappali **717** e **251**:

La superficie del Mappale 717 ammonta a 150.588 mq, tutti ricadenti in zona urbanistica H2. La superficie del Mappale 251 ammonta a 80 mq, tutti ricadenti in zona urbanistica H2.

(150.588 + 80) mq * 3,00 €/mq = € 452.004,00
(diconsi Euro quattrocentocinquantaduemilaequattro/00) *(3)*

Valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare [*(1) + (2) + (3)*] = € 853.275,16
che si arrotonda a:

€ 853.275,00 (diconsi Euro ottocentocinquantatremila duecentosettantacinque/00)

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

****

In conclusione, portato a termine l'incarico conferitogli in seguito alle variazioni che hanno interessato il *lotto di vendita n° 3* (variazioni dovute all'intervenuto frazionamento del terreno distinto al N.C.T. al **foglio 9 - Mappale 107**), il C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione di perizia *"AGGIORNAMENTO 02"* corredata dei relativi allegati e, ringraziando per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito e/o integrazioni.

Olbia, 11/06/2026

f.to digitalmente

Il C.T.U. - Ing. Alessandro Porcu

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

Ing. Alessandro Porcu
Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)
email _ ing.alessandroporcu@tiscali.it

ALLEGATI

Allegato 01

Comunicazione dell'incarico ricevuto e di accesso all'immobile.

Allegato 02

Verbale di sopralluogo.

Allegato 03

Rilievo fotografico dell'immobile.

Allegato 04

Visura storica ed estratto di mappa catastale.

Allegato 05

Ispezione ipotecaria relativa agli immobili.

Allegato 06

Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato 07

Atto di provenienza del bene immobile al debitore.

Allegato 08

Schema riepilogativo sulle superfici degli immobili per l'assicurazione RC.

Firmato Da: ALESSANDRO PORCU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ...