

**Ing. Alessandro Porcu**

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS) C.F. PRCLSN84C28G203Y P. IVA n° 02474620909  
tel\_ +39 3389313501 email\_ ing.alessandroporcu@tiscali.it PEC\_ alessandro.porcu2@ingpec.eu

---

## **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

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

# **RELAZIONE PERITALE**

Il C.T.U.  
Ing. Alessandro Porcu



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Silvia Campesi

Procedura: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 196/2021

promossa da: [REDACTED] A. (Creditore Procedente)

contro: [REDACTED] (Debitore)

### Sommario

**QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE** \_\_\_\_\_ **5**

**PREMESSA** \_\_\_\_\_ **8**

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO** \_\_\_\_\_ **8**

**QUESITO N° 01 - DOCUMENTAZIONE PER L'ISTANZA DI VENDITA - VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** \_\_\_\_\_ **9**

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; \_\_\_\_\_ **9**

**QUESITO N° 02 - DESCRIZIONE DEL BENE** \_\_\_\_\_ **13**

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; \_\_\_\_\_ **13**

**QUESITO N° 03 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE** \_\_\_\_\_ **16**



Ing. Alessandro Porcu

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS) C.F. PRCLSN84C28G203Y P. IVA n° 02474620909  
tel \_ +39 3389313501 email \_ ing.alessandroporcu@tiscali.it PEC \_ alessandro.porcu2@ingpec.eu

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: \_\_\_\_\_ 16

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; \_\_\_\_\_ 16
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; \_\_\_\_\_ 16
- 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; \_\_\_\_\_ 16

**QUESITO N° 04 - REGOLARITÀ CATASTALE** \_\_\_\_\_ 16

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; 16

**QUESITO N° 05 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA** \_\_\_\_\_ 17

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; \_\_\_\_\_ 17

**QUESITO N° 06 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA** \_\_\_\_\_ 18

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; \_\_\_\_\_ 18

**QUESITO N° 07 - PESI O LIMITAZIONI D'USO GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI** \_\_\_\_\_ 18

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; \_\_\_\_\_ 18

**QUESITO N° 08 - SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE** \_\_\_\_\_ 18

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; \_\_\_\_\_ 18

**QUESITO N° 09 - VENDIBILITÀ DEI BENI IN UNO O PIÙ LOTTI** \_\_\_\_\_ 19



Ing. Alessandro Porcu

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS) C.F. PRCLSN84C28G203Y P. IVA n° 02474620909  
tel \_ +39 3389313501 email \_ ing.alessandroporcu@tiscali.it PEC \_ alessandro.porcu2@ingpec.eu

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; \_\_\_\_\_ 19

#### **QUESITO N° 10 - DIVISIBILITÀ DEI BENI \_\_\_\_\_ 19**

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; \_\_\_\_\_ 19

#### **QUESITO N° 11 - STATO DI POSSESSO DEI BENI \_\_\_\_\_ 19**

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; \_\_\_\_\_ 19

#### **QUESITO N° 12 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE \_\_\_\_\_ 20**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; \_\_\_\_\_ 20

#### **QUESITO N° 13 - VINCOLI ED ONERI SIA A CARICO CHE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE \_\_\_\_\_ 20**

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; \_\_\_\_\_ 20

#### **QUESITO N° 14 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE \_\_\_\_\_ 21**

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando



**Ing. Alessandro Porcu**

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS) C.F. PRCLSN84C28G203Y P. IVA n° 02474620909  
tel \_ +39 3389313501 email \_ ing.alessandroporcu@tiscali.it PEC \_ alessandro.porcu2@ingpec.eu

---

**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.** \_\_\_\_\_ **21**

**ALLEGATI** \_\_\_\_\_ **23**



## 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**



**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).
- Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili (Allegato 06).



- Atto di provenienza del bene immobile al debitore (Allegato 07);

## 1.2 - Elenco delle formalità: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

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 [REDACTED] (C.F. [REDACTED] P. IVA [REDACTED]) contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) 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 [REDACTED]

### VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

#### ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per ragioni pari a **1/1 di proprietà**.

#### STORIA:

La soprascritta società [REDACTED], con sede [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] 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, rogante Notaio Casali Paola (Milano), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità



Ing. Alessandro Porcu

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS) C.F. PRCLSN84C28G203Y P. IVA n° 02474620909  
tel\_ +39 3389313501 email\_ ing.alessandroporcu@tiscali.it PEC\_ alessandro.porcu2@ingpec.eu

Immobiliare di Tempio Pausania in data 30/12/2008 ai nn. 15487/10210, dalla società [REDACTED], con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

**Atto correttamente volturato in Catasto**

\*\*\*\*\*

La soprascritta società **IMMOBILIARE PUNTIGLIONI S.R.L.**, con sede a **Milano**, codice fiscale [REDACTED], 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 **IMMOBILIARE PUNTIGLIONI S.R.L.**, con sede in [REDACTED], 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 **IMMOBILIARE PUNTIGLIONI S.R.L.** con sede a **Milano** 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 **IMMOBILIARE PUNTIGLIONI S.R.L.**, con sede a [REDACTED], dei terreni siti in agro del Comune di La Maddalena, località Puntiglione, confinante con Chiesa San Erasmo, proprietà [REDACTED], strada Militare, Puntiglione, demanio, proprietà [REDACTED] 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 [REDACTED] Montis [REDACTED]

**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 Cubeddu e mq 840 che andranno a Rosati Elena. (SUPERFICIE NON MODIFICATA);*
  - *Pregiudizievole: libero.*
  - *Prezzo: £ 8.000.000, interamente pagato;*

\*\*\*\*\*

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 [REDACTED] con sede a Roma (RM), C.F. [REDACTED] **contro** la società [REDACTED], con sede a Bernareggio (MI), C.F. [REDACTED], **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 [REDACTED] con sede a Roma (RM), C.F. [REDACTED] **contro** la società [REDACTED], con sede a Bernareggio (MI), C.F. [REDACTED], **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*.



## 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*.

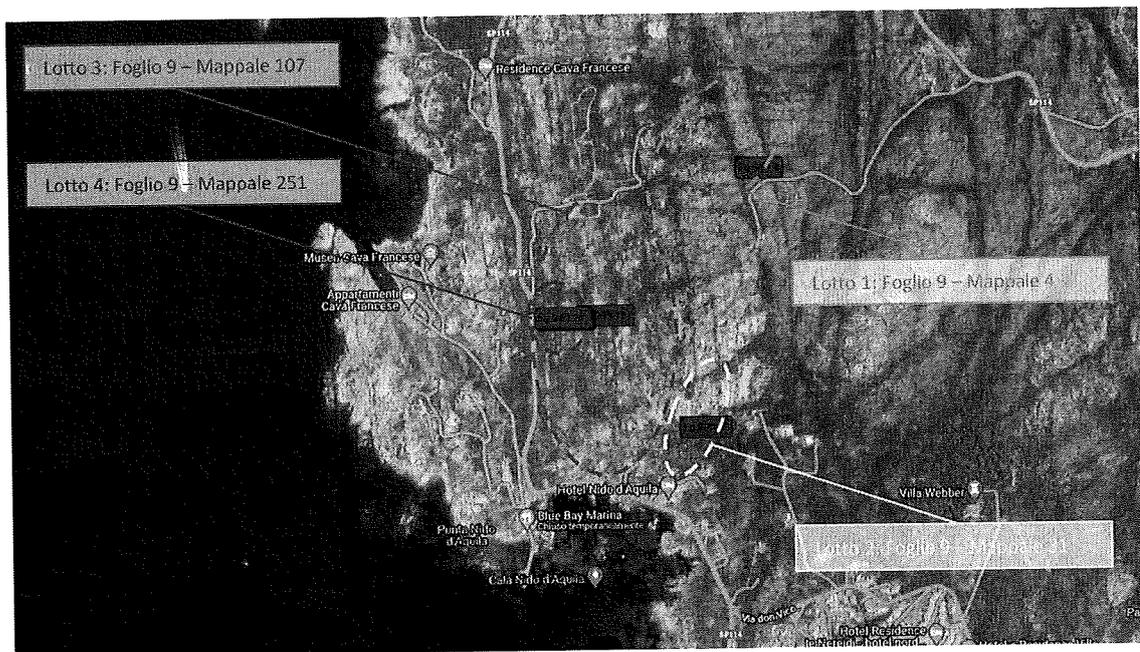


Immagine aerofotogrammetrica con localizzazione delle aree oggetto di ricognizione - Fonte: forMaps

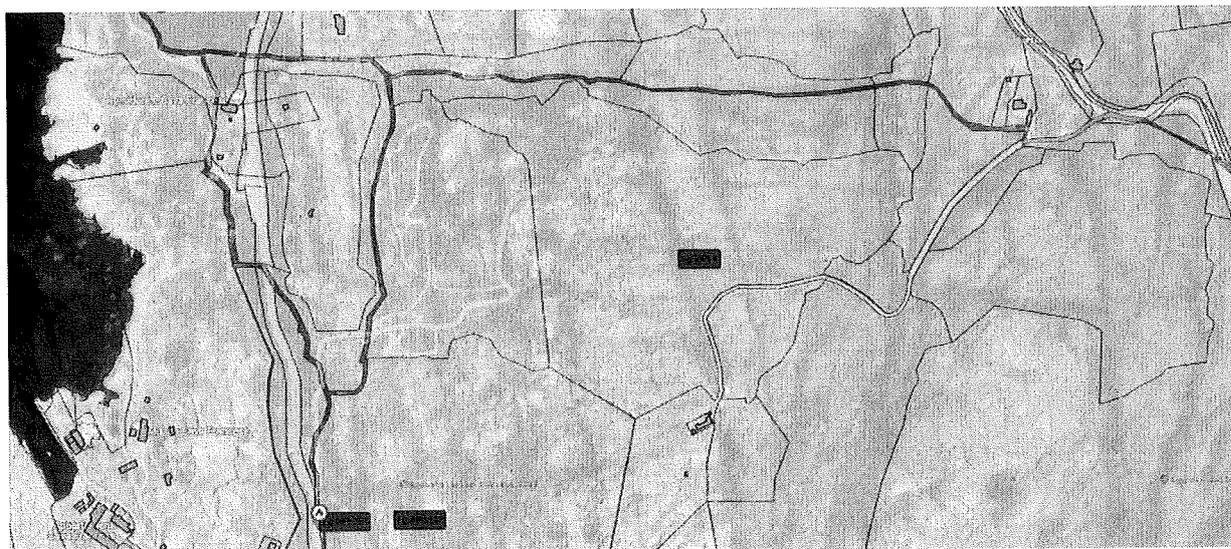
Il lotto di terreno di mq. 109.807 (ha 10 - are 98 - ca 07) che di seguito verrà identificato come **lotto n° 1**, è distinto in Catasto Terreni al **Foglio 9 - Mappale 4**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 34,03, reddito agrario Euro 28,36, intestato a **BOBBIATI S.R.L. - C.F. 05944150159**

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 **BOBBIATI S.R.L. - C.F. 05944150159**

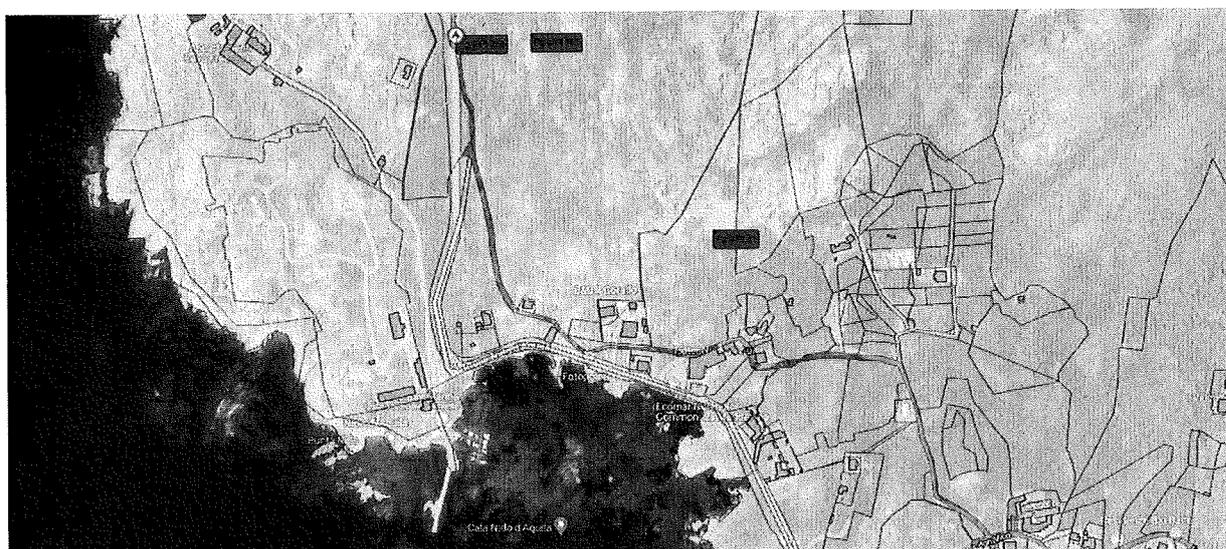


Il lotto di terreno di mq. 151.219 (ha 15 - are 12 - ca 19) che di seguito verrà identificato come **lotto n° 3**, è distinto in Catasto Terreni al **Foglio 9 - Mappale 107**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 46,86, reddito agrario Euro 39,05, intestato a **COBBIATI S.P.A. - C.F. 05944150159**

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 **COBBIATI S.P.A. - C.F. 05944150159**



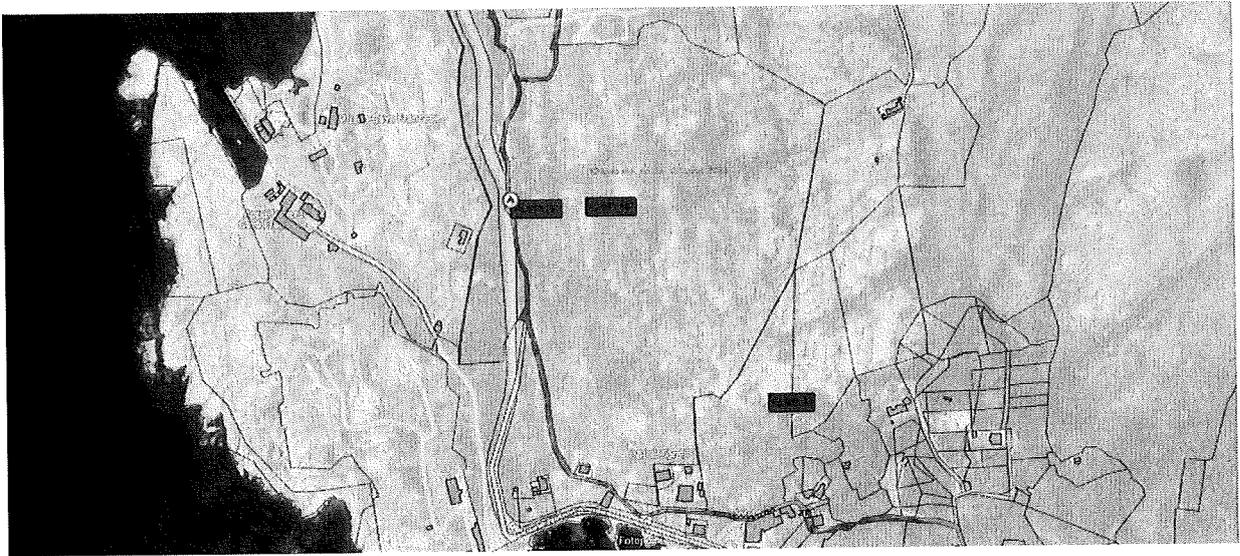
Identificazione dei confini del lotto n° 1 (Mappale n° 4) - Fonte: forMaps



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

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° 107) 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 107 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, 107 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.

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, Particelle 4 - 31 - 107 - 251
- Descrizione dei beni da Visure Storiche:  
Catasto Terreni – Comune di La Maddalena (SS) – Foglio 9, Particelle 4 - 31 - 107 - 251

### 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: ██████████  
Cod. Fiscale: ██████████  
Proprietà: per 1/1

(Dati estratti dalla visura storica per immobile del 13/04/2023)  
I dati catastali corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento.

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: ██████████  
Cod. Fiscale: ██████████  
Proprietà: per 1/1

(Dati estratti dalla visura storica per immobile del 13/04/2023)  
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



Ing. Alessandro Porcu

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS) C.F. PRCLSN84C28G203Y P. IVA n° 02474620909  
tel\_ +39 3389313501 email\_ ing.alessandroporcu@tiscali.it PEC\_ alessandro.porcu2@ingpec.eu

La Maddalena (SS), **Foglio 9 - Mappale 107**, qualità pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 46,86, reddito agrario Euro 39,05.

Intestatario: [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà: per 1/1

(Dati estratti dalla visura storica per immobile del 13/04/2023)

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: [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà: per 1/1

(Dati estratti dalla visura storica per immobile del 13/04/2023)

I dati catastali corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento.

#### Quesito n° 05 - Utilizzazione urbanistica

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

In riferimento al presente quesito, si è provveduto a richiedere al Comune di La Maddalena il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (istanza del 03/05/2023 - prot.7878) relativo ai terreni oggetto di ricognizione. Il Certificato è stato rilasciato dal *Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata* del Comune di La Maddalena in data 09/05/2023 (Allegato 06) e da esso 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:

- Foglio 9 Mappali 4 - 107 - 251: in zona "H" - DI SALVAGUARDIA;
- Foglio 9 Mappale 31: parte in zona "H" - DI SALVAGUARDIA e parte in zona "C2" DI INTEGRAZIONE.

Per le zone su citate si applica la normativa riportata nelle *Norme Tecniche di Attuazione* del PUC, 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.

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



**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 - Pesì 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**

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati in aggiunta a quanto già indicato in risposta al precedente *Quesito n° 01*.



### **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 107), 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 107 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 107 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;*

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



**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**

Relativamente alla presenza di vincoli o oneri non opponibili all'acquirente, 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*.



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

#### 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 la zona urbanistica omogenea H) e di 7,00 €/mq (per la zona urbanistica omogenea C2) 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 in zona urbanistica omogenea H.

Per quanto concerne la quota parte di terreno del mappale 31 ricadente in zona urbanistica C2, 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 dell'area interessata, inferiore 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 tale area. Tutto ciò concorre a determinare un inevitabile deprezzamento della porzione di terreno ricadente in zona C2 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:

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

$$109.807 \text{ mq} * 3,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 329.421,00}$$



Ing. Alessandro Porcu

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS) C.F. PRCLSN84C28G203Y P. IVA n° 02474620909  
tel\_ +39 3389313501 email\_ ing.alessandroporcu@tiscali.it PEC\_ alessandro.porcu2@ingpec.eu

(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 circa 13.570 mq ricadenti in zona urbanistica H e circa 9.400 mq ricadenti in zona urbanistica C2.

a. Quota parte in zona urbanistica H:

13.570 mq \* 3,00 €/mq = € 40.710,00

b. Quota parte in zona urbanistica C2:

9.400 mq \* 7,00 €/mq = € 65.800,00

Superficie Totale (a+b):

€ 40.710,00 + € 65.800,00 = € 106.510,00

(diconsi Euro centoseimila cinquecentodieci/00) (2)

Lotto di vendita n° 3 = terreni di cui al Foglio 9 - Mappali 107 e 251:

(151.219 + 80) mq \* 3,00 €/mq = € 453.897,00

(diconsi Euro quattrocentocinquantatremila ottocentonovantasette/00) (3)

Valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare [(1) + (2) + (3)] = € 889.828,00  
che si arrotonda a:

**€ 889.800,00** (diconsi Euro ottocentoottantanovemila ottocento/00)

\*\*\*\*\*

In conclusione, portato a termine l'incarico conferitogli ed avendo inoltre provveduto ad inviare a mezzo PEC copia della presente relazione peritale al creditore procedente, al debitore esecutato e al custode giudiziario (Allegato 08), il C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione di perizia corredata dei relativi allegati e, ringraziando per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito e/o integrazioni.

Olbia, 03/07/2023

f.to digitalmente

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



**Ing. Alessandro Porcu**

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS) C.F. PRCLSN84C28G203Y P. IVA n° 02474620909  
tel \_ +39 3389313501 email \_ ing.alessandroporcu@tiscali.it PEC \_ alessandro.porcu2@ingpec.eu

---

## **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**

Attestazione degli invii di copia della Relazione Peritale e dei relativi allegati alle parti costituite.

### **Allegato 09**

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

