

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
Provincia di Sassari

---

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G.E. n.53/2020**

promossa da



contro



**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
Dott.ssa Costanza Teti

**IL C.T.U.**  
Arch. Alessio Moledda



## Indice

Premessa	pag.3
Le attività svolte	pag.8
Le risposte ai quesiti del G.I.	pag.9
<i>Quesito n.1</i>	pag.9
<i>Quesito n.2</i>	pag.13
<i>Quesito n.3</i>	pag.15
<i>Quesito n.4</i>	pag.16
<i>Quesito n.5</i>	pag.17
<i>Quesito n.6</i>	pag.17
<i>Quesito n.7</i>	pag.18
<i>Quesito n.8</i>	pag.19
<i>Quesito n.9</i>	pag.19
<i>Quesito n.10</i>	pag.20
<i>Quesito n.11</i>	pag.20
<i>Quesito n.12</i>	pag.21
<i>Quesito n.13</i>	pag.22
<i>Quesito n.14</i>	pag.22
Elaborati planimetrici	pag.25
Documentazione fotografica	pag.26
Conclusioni	pag.32



## **Premessa**

Con ordinanza e conseguente firma del Verbale di Giuramento in data 09/06/2022, il Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania, Dott.ssa Costanza Teti, conferiva l'incarico professionale di Consulente Tecnico d'Ufficio allo scrivente Arch. Alessio MOLEDDA, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari, sez.A al n.689, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Olbia (SS); l'incarico prevede la redazione della presente Relazione di Perizia relativamente all'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.53/2020, promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Contestualmente al conferimento d'incarico professionale, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura, invita il C.T.U. a rispondere ai seguenti n.14 quesiti.

*Il C.T.U.:*

*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*

---

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2020**  
Arch. Alessio Moledda  
Mail: alessiomoleddaarchitetto@gmail.com  
PEC: alessio.moledda@archiworldpec.it



*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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

*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, o per i 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*

*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;*

*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.*



## **Le attività svolte**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state effettuate le attività necessarie alle indagini richieste e nel corso delle stesse è stata formata ed acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

1. P.E.C. per comunicazione affidamento d'incarico e inizio delle attività peritali sui luoghi;
2. Sopralluogo e accesso all'immobile;
3. Verbale di sopralluogo e inizio attività peritali;
4. Rilievo planimetrico;
5. Rilievo fotografico;
6. Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia delle Entrate;
7. Acquisizione della documentazione custodita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania.
8. Acquisizione degli atti amministrativi inerenti il progetto in concessione all'autorità comunale;
9. Acquisizione Contratto di locazione;
10. Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
11. Ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.





## Le risposte ai quesiti del G.I.

### Quesito n.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;*

Situazione alla data indicata in perizia:

- Trascrizione del 08/03/2000 - registro particolare 1157 registro generale 1731 pubblico ufficiale tribunale repertorio 2 del 27/01/2000 - Domanda giudiziale - dichiarazione di nullità di atti;
- Annotazione del 31/08/2000 - registro particolare 932 registro generale 6638 pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 78550 del 26/06/1998 annotazione a iscrizione - cancellazione totale;



- Annotazione del 31/08/2000 - registro particolare 933 registro generale 6639 pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 78551 del 26/06/1998 annotazione a iscrizione - cancellazione totale;
- Trascrizione del 08/03/2002 - registro particolare 2140 registro generale 2669 pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 89888 del 13/02/2002 - atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione del 21/12/2002 - registro particolare 10900 registro generale 14272 pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 91785 del 29/11/2002 - atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione del 21/12/2002 - registro particolare 10922 registro generale 14297 pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario repertorio 33189 del 22/11/2002 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
- Trascrizione del 23/01/2003 - registro particolare 705 registro generale 886 pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario repertorio 658 del 03/12/2002 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione del 10/06/2003 - registro particolare 5114 registro generale 7025 pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario repertorio 265 del 14/04/2003 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;



- Rettifica a trascrizione del 22/07/2004 - registro particolare 5651 registro generale 8194 pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 91785 del 29/11/2002 - atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione del 20/09/2004 - registro particolare 6867 registro generale 10454 pubblico ufficiale [REDACTED] repertorio 1719/700 del 16/09/2004 - atto tra vivi – compravendita;
- Trascrizione del 14/02/2005 - registro particolare 1037 registro generale 1519 pubblico ufficiale Tribunale Civile di Roma repertorio 42929/2004 del 23/12/2004 domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione;
- Trascrizione del 14/10/2005 - registro particolare 7348 registro generale 11254 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 131/2005 del 20/09/2005 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili;
- Annotazione del 14/02/2006 - registro particolare 247 registro generale 1874 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 131/2005 del 20/09/2005 annotazione a trascrizione - restrizione dei beni;
- Annotazione del 14/02/2006 - registro particolare 248 registro generale 1875 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 131/2005 del 20/09/2005 annotazione a iscrizione - restrizione di beni;



- Annotazione del 14/02/2006 - registro particolare 249 registro generale 1876 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 131/2005 del 20/09/2005 annotazione a iscrizione - restrizione di beni;
- Rettifica a trascrizione del 14/03/2007 - registro particolare 2158 registro generale 3575 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 145/2007 del 07/02/2007 - atto giudiziario - decreto di trasferimento immobili;
- Annotazione del 20/03/2007 - registro particolare 872 registro generale 3771 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 145/2007 del 07/02/2007 annotazione a trascrizione - restrizione dei beni;
- Iscrizione del 30/03/2007 - registro particolare 703 registro generale 4184 - pubblico ufficiale ██████████ repertorio 84581/20321 del 19/03/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 27/09/2010 - registro particolare 2659 registro generale 10274 pubblico ufficiale ██████████ repertorio 120967/13194 del 15/09/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Iscrizione del 27/10/2015 - registro particolare 1155 registro generale 7151 pubblico ufficiale Tribunale di Treviso repertorio 5622/2014 del 23/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;



- Trascrizione del 18/06/2020 - registro particolare 2921 registro generale 4215 pubblico ufficiale Ufficiale giudiziario repertorio 277 del 21/05/2020 - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

## **Quesito n.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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

Il bene risulta essere:

- pignorato per l'intera quota con atto esecutivo come si evince al quesito n.1;
- di proprietà per la quota 1/2 del [REDACTED] e per 1/2 del [REDACTED] [REDACTED] bene acquisito come da Decreto di trasferimento immobili;



- ubicato nella Provincia di Sassari, Comune di Arzachena, località Liscia di Vacca;
- situato al piano primo confina sul lato Nord con spazio aperto condominiale, sui restanti tre lati con altre proprietà;
- censito al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), Comune censuario di Arzachena, al Foglio 20, Mappale 257, Subalterno 35, Categoria C1, Classe 5, Consistenza mq. 33, Superficie Catastale mq. 42, Rendita Euro 2.045,17.

Le attività peritali sui luoghi hanno avuto inizio in data 26/09/2022 alle ore 10:00, in cui era presente oltre al sottoscritto C.T.U., il custode I.V.G. rappresentato dal Sig. [REDACTED] e il [REDACTED] in rappresentanza del [REDACTED].

L'immobile oggetto dell'esecuzione è sito nel Comune di Arzachena, nel complesso denominato Castecervo in località Liscia di Vacca, località che rappresenta uno dei centri storici della Costa Smeralda a pochi passi della rinomata Porto Cervo verso Est, mentre procedendo verso Ovest si raggiungono i centri abitati di Arzachena e Cannigione e le località turistiche di Baia Sardinia e Poltu Quatu.

L'immobile, raggiungibile dalla strada principale che collega tutta la Costa Smeralda, è stato classificato nel Programma di Fabbricazione vigente come facente parte della zona F - zone turistiche in lotto fondiario con lottizzazione convenzionata.

Il fabbricato, realizzato tra il 1990 e il 1992 ad oggi ospitante varie attività commerciali, è strutturato su due livelli, rispettivamente piano terra fronte strada e piano primo con piazzetta pertinenziale raggiungibile da una scalinata esterna.

Il locale commerciale presenta una superficie lorda di mq. 42.00, un'altezza interna pari a m. 3.20 e un volume pari a mc. 134.40; è progettato con un unico ambiente commerciale di mq. 33.00, un anti-bagno di mq. 1.70 e un bagno di mq. 2.30 entrambi finestrati. Al momento del sopralluogo il vano commerciale risulta essere suddiviso in due ambienti differenti da una parete posticcia realizzata in cartongesso



e facilmente rimovibile; tale divisione è un'opera non autorizzata in quanto non è presente agli atti comunali e catastali.

Le fondazioni, la struttura verticale e orizzontale sono realizzati in calcestruzzo, mentre le divisioni interne con mattoni forati e la parete posticcia non autorizzata in cartongesso; il prospetto è stato rifinito con intonaco civile e tinteggiatura; per le finiture interne sono stati utilizzati pavimenti e rivestimenti di ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in legno; tutti gli ambienti interni sono dotati di illuminazione naturale e artificiale con aerazione diretta. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico risultano funzionanti e allacciati regolarmente alle reti; il riscaldamento e raffrescamento dell'ambiente commerciale avviene per mezzo di due condizionatori ad aria e split; l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrici.

Dai controlli effettuati si desume un buono stato di fatto, le murature non presentano tracce di umidità, la copertura appare in buone condizioni, l'aerazione e il soleggiamento dei locali possono giudicarsi più che adeguati, essendo tutti i vani dotati di aperture finestrate; si raccomandano interventi puntuali di manutenzione ordinaria che garantiscano il mantenimento dello stato attuale in modo tale da prevenire eventuali segni di degrado.

Dalle ricerche effettuate non è stata riscontrata l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); lo stesso è stato redatto in data 4 ottobre 2022 e classifica l'immobile oggetto di Esecuzione in classe B (vedi allegato).

### **Quesito n.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:*

---

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2020**  
Arch. Alessio Moledda  
Mail: [alessiomoleddaarchitetto@gmail.com](mailto:alessiomoleddaarchitetto@gmail.com)  
PEC: [alessio.moledda@archiworldpec.it](mailto:alessio.moledda@archiworldpec.it)



- 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;*

Dalle verifiche effettuate si riscontra la totale conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento citato al quesito n.1.

#### **Quesito n.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;*

Da un'attenta analisi della documentazione catastale si evince la non congruenza tra i documenti agli atti e lo stato di fatto dell'immobile dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni causa la realizzazione della parete divisoria in cartongesso presente nel vano principale. Dopo aver analizzato accuratamente la situazione è stato ritenuto superfluo effettuare le dovute variazioni per l'aggiornamento catastale in quanto per tale difformità, seppur sanabile, la soluzione





più corretta dal lato funzionale e dal lato economico si può ottenere con il ripristino dello stato dei luoghi.

#### **Quesito n.5**

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

L'immobile, classificato nel Programma di Fabbricazione vigente come facente parte della zona F – zone turistiche in lotto fondiario con lottizzazione convenzionata:

Sono le zone che ospitano residenze, complessi ricettivi, servizi ed attrezzature di tipo stagionale, attività artigianali di servizio purchè non siano rumorose, ne moleste, ne classificabili tra le attività insalubri di prima e seconda categoria.

Non sono in possesso dello scrivente atti di asservimento urbanistico ovvero documenti che attestino l'esistenza di una volumetria residua.

#### **Quesito n.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, o per i 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.*

Dal punto di vista Edilizio e Urbanistico l'immobile oggetto di perizia è stato realizzato tra gli anni tra il 1990 e il 1992 a seguito di Licenza Edilizia n.165/90 del 09/08/1990 e successiva Licenza Edilizia n.012/92 del 20/01/1992.

Alla data del primo accesso il sottoscritto ha evidenziato la non corrispondenza planimetrica dell'immobile con l'ultima Concessione Edilizia agli atti a causa della realizzazione di una parete posticcia in cartongesso che comporta una suddivisione del vano principale in due vani distinti utilizzati rispettivamente come zona commerciale ad oggi lavanderia e locale magazzino.

Tale difformità è sanabile in accertamento di conformità ma i costi stimati di € 5.000,00 e soprattutto l'utilità funzionale di tale suddivisione ai fini dell'utilizzo del locale commerciale non giustificano la richiesta della stessa sanatoria.

Si consiglia la regolarizzazione dello stato di fatto con il ripristino come da atti in concessione del locale in un unico ambiente commerciale, ripristino fattibile con un semplice intervento da svolgere in economia di rimozione della parete semi-fissa e posticcia presente realizzata in cartongesso.

Dalla ricerca inerente gli atti presenti all'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Arzachena è stata riscontrata la presenza della Licenza di Agibilità del 20/07/1993.

### **Quesito n.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;*



Dalla documentazione in mano allo scrivente CTU si evince che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato risulta derivante da atto di trasferimento immobili come evidenziato nel quesito n.11.

### **Quesito n.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;*

Alla data odierna risulta non possibile decifrare le spese fisse di gestione e di manutenzione dell'immobile in quanto dipende dalle modalità di utilizzo.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate non risultano presenti ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, eccezion fatta per gli atti sopracitati e l'atto esecutivo di pignoramento descritti al quesito n.1. Sono presenti spese condominiali non pagate per una cifra pari ad € 828,94 come da comunicazione ricevuta dallo studio di amministrazione del condominio a cui appartiene l'immobile in oggetto.

### **Quesito n.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;*

Dalla documentazione in possesso del CTU si evince la totale impossibilità di vendere il bene pignorato in più lotti.

### **Quesito n.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;*

Per quanto si evince dal verbale di pignoramento si attesta la totale indivisibilità del bene pignorato in quanto l'immobile non risulta pignorato pro quota.

### **Quesito n.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;*

Alla data del primo accesso, l'immobile risulta in attività come lavanderia per conto della [REDACTED]

Dall'ispezione catastale e dalla visura storica il bene pignorato è di proprietà per 1/2 del [REDACTED] e per 1/2 del [REDACTED], bene acquisito a seguito di:

- Decreto di trasferimento immobili del 20/09/2005 - Pubblico ufficiale Tribunale Tempio Pausania - Repertorio n. 131 - Voltura n. 8132.1/2010 - Pratica n. SS0184925 in atti dal 27/07/2010.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta affidato in comodato d'uso gratuito stipulato via verbale (non sono presenti atti registrati a documentazione) alla Slg.ra [REDACTED] che a sua volta ha affidato lo stesso in locazione alla [REDACTED] con contratto di locazione registrato in data 09/07/2022 destinando il locale ad uso commerciale di lavanderia.

### **Quesito n.12**

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



L'immobile di proprietà per l'intera quota dei [REDACTED] come descritto al quesito n.11, risulta di fatto non occupato da eventuali coniugi.

### **Quesito n.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;*

Dalla documentazione in possesso non sono presenti sui beni pignorati eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; dalle stesse ricerche non risultano presenti vincoli; sono presenti oneri condominiali non pagati per una cifra pari ad € 828,94 come descritto al quesito n.8; risultano assenti eventuali usi civici.

### **Quesito n.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.*

Relativamente alla valutazione dello stesso, è bene evidenziare quanto segue.

I fabbricati, secondo la loro destinazione, vengono normalmente distinti in civili, rurali, commerciali, industriali e produttivi; l'unità oggetto di Esecuzione Immobiliare rientra tra i fabbricati denominati commerciali.

Per la valutazione, considerata la sua ubicazione e condizione, tenuto conto di tutti quegli elementi che possono concorrere in qualche modo alla determinazione di un valore reale di mercato, dello stato di manutenzione, del livello di finitura e della posizione, lo scrivente ha ritenuto di dover procedere alla stima attraverso il criterio sintetico - comparativo. Si tratta di un procedimento di stima per confronto diretto che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni con caratteristiche simili di cui sono noti i valori di mercato immobiliare locale.

L'immobile oggetto di perizia è catastalmente classificato come Negozi e botteghe (categoria catastale C/1).

Da una verifica nella banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta che il valore statistico dei fabbricati commerciali nella zona interessata dalla presente valutazione e riferita alla seconda semestralità dell'anno 2021, ultimo periodo di riferimento presente, oscilla per uno stato conservativo ottimale tra un minimo di €/mq 4.400,00 e un massimo di €/mq 6.500,00.

Nella stima si prenderanno in considerazione tre elementi fondamentali: Vetustà, condizioni manutentive (salubrità delle murature perimetrali, presenza o no di



infiltrazioni dalla copertura, stato conservativo e qualitativo degli infissi e materiali costruttivi esterni ed interni, presenza e tipologia degli impianti idrico-elettrico-fognario-riscaldamento-condizionamento, stato conservativo aree esterne coperte e scoperte), regolarità edilizia. Verificando la non totale regolarità edilizia, accertata la posizione eccellente che l'immobile assume in rapporto con la Costa Smeralda, tenendo conto delle caratteristiche funzionali dei fabbricati nella medesima zona e dello stato dell'immobile in oggetto, a seguito di un'accurata indagine di mercato comparando le quotazioni immobiliari attuali con la banca dati succitata, si terrà conto di un valore di mercato pari a €/mq 5.500,00 con una particolare attenzione alla vetustà dell'immobile che causa un deprezzamento del valore stesso sopracitato:

- Valore di mercato decrementato del relativo coefficiente di vetustà; trattandosi di un fabbricato realizzato ed ultimato da circa 20 anni verrà applicato un coefficiente pari a 0.825 rispetto ad una quotazione ordinaria:

$$\text{€/mq } 5.500,00 \times 0.825 = \text{€/mq } 4.537,50$$

Valore di mercato (arrotondato per difetto/eccesso a seconda dei casi) applicabile all'immobile in oggetto: €/mq. 4.500,00.

#### Determinazione delle superfici equivalenti.

##### Piano terra

Locale commerciale      mq. 42.00      x 1.00 = mq. 42.00

#### Valutazione finale e Valore Immobile.

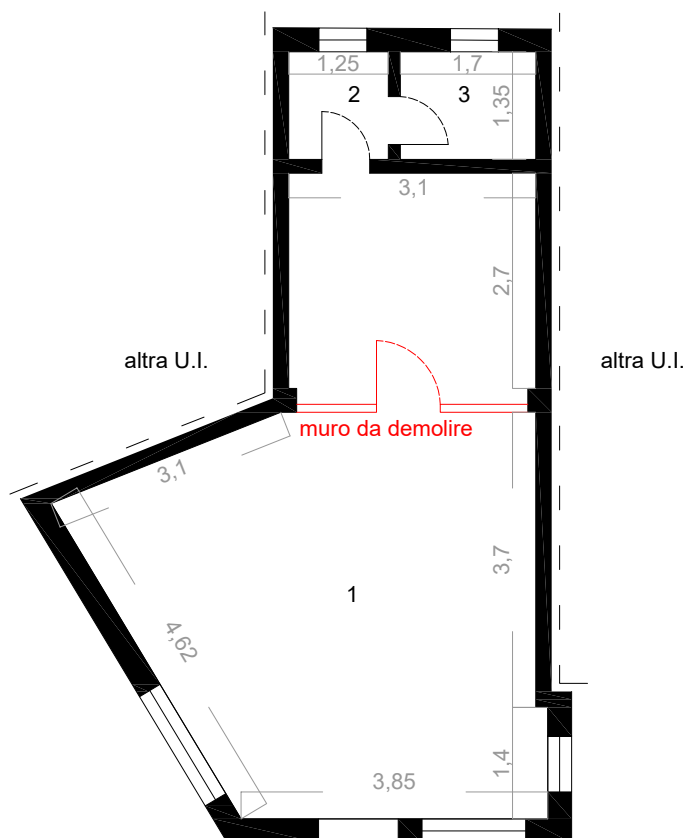
Superficie commerciale      mq. 42.00 x €/mq. 4.500,00 = € 189.000,00

**V.I.: € 189.000,00** diconsì centoottantanovemila/00.





- Elaborati planimetrici.



**Legenda**

1	Locale commerciale	mq. 33.00
2	Anti bagno	mq. 1.70
3	Bagno	mq. 2.30

Piano primo

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2020**  
Arch. Alessio Moledda  
Mail: [alessiomoleddaarchitetto@gmail.com](mailto:alessiomoleddaarchitetto@gmail.com)  
PEC: [alessio.moledda@archiworldpec.it](mailto:alessio.moledda@archiworldpec.it)



Documentazione fotografica.



Vista aerea

---

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2020**  
Arch. Alessio Moledda  
Mail: [alessiomoleddaarchitetto@gmail.com](mailto:alessiomoleddaarchitetto@gmail.com)  
PEC: [alessio.moledda@archiworldpec.it](mailto:alessio.moledda@archiworldpec.it)





Esterni: fabbricato

---

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2020**  
Arch. Alessio Moledda  
Mail: [alessiomoleddaarchitetto@gmail.com](mailto:alessiomoleddaarchitetto@gmail.com)  
PEC: [alessio.moledda@archiworldpec.it](mailto:alessio.moledda@archiworldpec.it)





Esterni: fronte fabbricato e ingresso

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2020**  
Arch. Alessio Moledda  
Mail: [alessiomoleddaarchitetto@gmail.com](mailto:alessiomoleddaarchitetto@gmail.com)  
PEC: [alessio.moledda@archiworldpec.it](mailto:alessio.moledda@archiworldpec.it)





Esterni: locale commerciale

---

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2020**  
Arch. Alessio Moledda  
Mail: [alessiomoleddaarchitetto@gmail.com](mailto:alessiomoleddaarchitetto@gmail.com)  
PEC: [alessio.moledda@archiworldpec.it](mailto:alessio.moledda@archiworldpec.it)





Esterni: locale commerciale (vano magazzino)





Interni: anti-bagno e bagno

---

**Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 53/2020**  
Arch. Alessio Moledda  
Mail: [alessiomoleddaarchitetto@gmail.com](mailto:alessiomoleddaarchitetto@gmail.com)  
PEC: [alessio.moledda@archiworldpec.it](mailto:alessio.moledda@archiworldpec.it)



## **Conclusioni:**

La presente relazione, completa degli allegati, viene depositata con una copia in formato digitale con gli allegati dell'elaborato integrale e una copia ripulita dei dati sensibili; una copia al creditore precedente e una copia al debitore.

## **Allegati:**

1. Ispezione ipotecaria;
2. Contratti di locazione e gestione attività;
3. Documentazione catastale;
4. Concessioni Edilizie;
5. Certificato di Agibilità;
6. Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
7. Verbale di sopralluogo;





Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Il.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento eventualmente necessario.

Olbia, 04/10/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Arch. Alessio Moledda*

