TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A

NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RIUNITE

n. 384/2012 e n. 173/2016 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Micol Menconi

Creditore Procedente

[redacted]

Convenuto

Il C.T.U.
arch. Stefano Brandano

Il sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, ha ricevuto l'incarico di CTU dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, al fine di determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alle procedure esecutive riunite n° 384/12 e n. 173/2016 del R.G.E.

Lo scrivente CTU, con la relazione che segue, riferisce all'illustrissimo Giudice i risultati delle indagini svolte fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti che seguono:

1. Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.

3. Provveda ad acquisire:
   - i) planimetria catastale;
   - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
   - iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
   - iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
   - v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.

4. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

5. Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

6. Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non

sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

7. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;

ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;

iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

11. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

12. Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

13. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

14. Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

15. Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

16. Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

17. Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionate ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

19. Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati nel fascicolo telematico, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire

gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

RISPOSTA A QUESITO 1

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, mappe e visure catastali.

Per la provenienza si conferma quanto agli atti depositati nel fascicolo telematico; non è presente la relazione notarile.

Trattasi di compendio immobiliare ubicato in Comune di Arzachena.



Ortofoto con indicazione (riquadro rosso) dell'ubicazione dei cespiti in riferimento al centro di Arzachena. Fonte Google Earth.

LOTTO A. per la quota pari all'intero bene di proprietà Xxxxx xxxxxxxin comunione legale dei beni con la moglie Signora Xxxxx xxxxxxx, per i beni che si elencano:

- TERRENO agricolo censito al N.C.T. al foglio 40, mapp. 4195 pascolo 2, Ha 00.98.43, con sovrastante
- FABBRICATO residenziale distinto al N.C.E.U. al foglio 40, mapp. 4196, con ingresso dalla strada poderale situata a circa 150 mt dallo svincolo tra la strada di circonvallazione e la provinciale 115 in direzione Bassacutena

LOTTO B. per la quota pari all'intero bene di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in comunione legale dei beni con la moglie Signora xxxxxxxxxxx, per i beni che si elencano:

- ABITAZIONE al piano terra e seminterrato distinta al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 2, con accesso da Via Augusto Righi n° 25
- GARAGE al piano seminterrato al rustico, distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 3 con ingresso carrabile dalla Via Augusto Righi.

LOTTO C. per la quota pari a ¼ di nuda proprietà alla sig.ra xxxxxxxxxx sui seguenti beni:

- ABITAZIONE, via Sanna n. 23/CDE, posto al piano terra e seminterrato, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 1 cat A/2, vani 11;
- Lastrico solare, via Sanna n. 23/CDE, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 2;
- Bene Comune Non Censibile, via Sanna n. 23/CDE, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 3;
- Area cortiliva, distinta nel NCT al foglio 41, mappale 1785;

RISPOSTA A QUESITO 2

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo

RISPOSTA A QUESITO 3

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta censito al Catasto tavolare del Comune di Arzachena, le planimetrie catastali e le mappe depositate consentono di individuare i beni.
Da accesso agli atti presso gli uffici preposti del Comune di Arzachena si sono estratti i titoli edilizi.
Sono state acquisite telematicamente le formalità che colpiscono i cespiti.

RISPOSTA A QUESITO 4

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del compendio immobiliare de quo (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Si pone alla giusta attenzione che dalle ricerche effettuate è emerso che per il:

LOTTO A. il mappale 3221 è stato soppresso per inserimento di Tipo Mappale n. 29385.1/2013 per nuova costruzione ed ha originato i seguenti immobili:

- NCT – F. 40 Part. 4195 – Pascolo 2- sup. Ha 00.98.43- R.D € 15,25 - R.A. € 12,71
- N.C.E.U. – F. 40 Part. 4196, cat. A/3 cl. 2, consistenza 8,5 vani, Rendita € 877,98

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dagli opportuni rilievi in loco, si può affermare che sussistono difformità nelle planimetrie catastali sia al piano terra che al seminterrato, pertanto, previa pratica in accertamento di conformità, si renderà necessario un aggiornamento.

LOTTO B. del Foglio 41 il mappale 3012 al NCT è stato soppresso generando il Mapp 5177 al NCT, questo soppresso ha generato il Mapp. 5177 al NCEU con i seguenti subalterni:

- Sub. 1 - Bene comune non censibile
- Sub. 2 cat. A/7 cl. 2, consistenza 8 vani, Rendita € 1.487,40
- Sub. 3 cat. C/6 cl. 1, consistenza 12 mq, Rendita € 54,54

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dagli opportuni rilievi in loco, si può affermare che sussistono difformità nella planimetria catastale relativa al Sub. 3, infatti lo stato rilevato risulta più ampio di circa 5 mq rispetto ai grafici depositati pertanto, previa pratica in accertamento di conformità, si renderà necessario un aggiornamento.

LOTTO C.

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dagli opportuni rilievi in loco, si può affermare che sussistono difformità nelle planimetrie catastali del piano seminterrato relativo al Sub. 1, risultano infatti una diversa destinazione di uso degli spazi interni e ampliamenti, pertanto, previa pratica in accertamento di conformità, si renderà necessario un aggiornamento.

Si precisa inoltre che nell'area cortiliva, distinta nel NCT al foglio 41, mappale 1785 è stato realizzato un fabbricato totalmente abusivo, e non censito al catasto.

RISPOSTA A QUESITO 5

Rilevato lo stato di fatto e confrontato con gli atti depositati non è possibile eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, restando nei limiti massimi di spesa

complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge. Restano infatti imprescindibili gli accertamenti di conformità edilizia urbanistica.

RISPOSTA A QUESITO 6

Fatte le opportune richieste all'ufficio dello Stato Civile del Comune di Arzachena, dagli estratti per riassunto dell'atto di matrimonio risulta che:

- in Arzachena anno 1992 n.45 parte/serie IIA, il giorno 24/10/1992 è stato celebrato il matrimonio tra xxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Tempio Pausania il 25/02/1964 (atto n. 37 ps IA) e xxxxxxxxxxxx nata ad Arzachena il 22/08/1972 (atto n. 43 ps IA);
  - con atto in data 09/09/2010 del Notaio Papaccio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

- in Arzachena anno 1997 n. 18 parte/serie IIA, il giorno 24/10/1992 è stato celebrato il matrimonio tra Xxxxx xxxxxxxnato a Arzachena il 17/01/1969 (atto n. 5 ps IA) e Xxxxx xxxxxxx nata ad Olbia il 04/08/1974 (atto n. 397 ps IA);
  - con atto in data 26/03/2013 del Notaio Goveani gli sposi hanno costituito un fondo patrimoniale.

Si allegano i distinti estratti per riassunto dell'atto di matrimonio.

RISPOSTA A QUESITO 7

Gli immobili di cui trattasi sono nel pieno possesso e utilizzati dai convenuti; i cespiti ubicati in Via Sanna (largo Lu Narili) e meglio distinti al Foglio 41, Mappale 1785, sub. 1, 2, 3 pignorati per la quota di ¼ di nuda proprietà sono occupati dagli usufruttuari xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, si precisa che il piano seminterrato è occupato dalla figlia xxxxxxxxx che lo abita con il marito xxxxxxxxx e la figlia minorenne. Non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro atti privati contratti di locazione in essere.

RISPOSTA A QUESITO 8

Non sono beni di provenienza successoria.

RISPOSTA A QUESITO 9

Non risulta sia stato emesso o trascritto un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

RISPOSTA A QUESITO 10

Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:

- per gli immobili di cui al F. 40 Part. 4195 (NCT) e 4196 (NCEU)

1. TRASCRIZIONE del 15/04/2013 - Registro Particolare 2140 Registro Generale 2955 Pubblico ufficiale Goveani Roberto Repertorio 114483/39924 del 26/03/2013
   ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
   Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1059 del 01/08/2017 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. TRASCRIZIONE del 04/07/2017 - Registro Particolare 3906 Registro Generale 5572 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1294/2017 del 17/06/2017
   DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

- per gli immobili di cui al F. 41 Particella 5177 Sub. 1, 2 e 3;

1. ISCRIZIONE del 28/01/2016 - Registro Particolare 84 Registro Generale 582 Pubblico ufficiale Tribunale Civile Repertorio 37 del 09/01/2013
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 08/07/2016 - Registro Particolare 3682 Registro Generale 5300 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 977 del 23/06/2016
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 6040 del 25/10/2016
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/10/2016 - Registro Particolare 6040 Registro Generale 8396 Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 1556 del 10/10/2016
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Formalità di riferimento: Trascrizione n. 3682 del 2016

Alla data della presente relazione non risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania formalità in merito alla natura di cui ai punti che seguono:

a) vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
b) vincoli o oneri, anche di natura condominiale, a carico dell'acquirente;
c) formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati;
d) diritti demaniali o usi civici.

RISPOSTA A QUESITO 11

I beni pignorati non fanno parte di condomini.

RISPOSTA A QUESITO 12

Secondo quanto rilevato dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena gli immobili sono stati realizzati sulla base dei seguenti provvedimenti:

Lotto A - Immobile al Foglio 40, Mappale 4196

Il terreno è stato oggetto di progetto di miglioramento fondiario presentato in data 22-02-2005 e autorizzato con C.E. n° 327/05 in data 15-11-2005, (Pratica Edilizia n°105/05) intestata dapprima alla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e poi volturata in seguito ad atto di vendita ai signori Xxxxx xxxxxxxe Xxxxx xxxxxxx in data 26/06/2007. E' stata inoltre rilasciata l'autorizzazione paesaggistica in data 07/07/2005 n°890/05.

Si precisa che alcune opere sono state realizzato in assenza di C.E., il compendio dovrà pertanto essere oggetto di verifica in accertamento di conformità il cui costo per gli onorari viene stimato in € 3.000,00, oltre gli oneri concessori in sanatoria in base alle aliquote che potrà stabilire l'ufficio tecnico successivamente alla stesura di computo metrico.

Non è stato ancora rilasciato il certificato di agibilità, i cui costi per la predisposizione della pratica della Dichiarazione, si stima possano ammontare a € 1.000 per gli onorari del professionista, oltre le dichiarazioni per la norma degli impianti da rilasciarsi da parte dei tecnici impiantisti.

Lotto B - Immobile al Foglio 41, Mappale 5177, sub. 1, 2, 3

Il fabbricato è stata autorizzato con Concessione Edilizia n° 357/97 rilasciata dal Comune di Arzachena in data 03/09/1997, N.O .Ufficio Tutela del Paesaggio Pos. n° 749/07 - Prot. 9089 del 30/06/1997 con inizio effettivo dei lavori in data 15/10/1997 ed ultimati in data 23/08/1999.

Si precisa che il garage (Foglio 41, Mappale 5177, sub. 3) è stato realizzato in assenza di C.E., dovrà pertanto essere oggetto di verifica in accertamento di conformità il cui costo per gli onorari viene stimato in € 3.000,00, oltre gli oneri concessori in sanatoria in base alle aliquote che potrà stabilire l'ufficio tecnico successivamente alla stesura di computo metrico.

Non è stato ancora rilasciato il certificato di agibilità, i cui costi per la predisposizione della pratica della Dichiarazione, si stima possano ammontare a € 1.000 per gli onorari del professionista, oltre le dichiarazioni per la norma degli impianti da rilasciarsi da parte dei tecnici impiantisti.

Lotto C - Immobile al Foglio 41, Mappale 1785 sub. 1

Il fabbricato è stata autorizzato con Concessione Edilizia n° 363/97 ovvero Condono Edilizio L. 47/85 rilasciato dal Comune di Arzachena in data 03/09/1997.

In occasione del sopralluogo sono emerse difformità, al piano seminterrato risultano infatti una diversa destinazione di uso degli spazi interni e ampliamenti, dovrà pertanto essere oggetto di verifica in accertamento di conformità il cui costo per gli onorari viene stimato in € 3.000,00, oltre gli oneri concessori in sanatoria in base alle aliquote che potrà stabilire l'ufficio tecnico successivamente alla stesura di computo metrico.

Si precisa inoltre che nell'area cortiliva, distinta nel NCT al foglio 41, mappale 1785 è stato realizzato un locale di sgombero totalmente abusivo.

Agli atti non risulta richiesto il certificato di agibilità i cui costi per la predisposizione della pratica della Dichiarazione, si stima possano ammontare a € 1.000 per gli onorari del professionista, oltre le dichiarazioni per la norma degli impianti da rilasciarsi da parte dei tecnici impiantisti.

RISPOSTA A QUESITO 13

Il lotto di terreno di cui al Mapp 4195 ricade in Zona E – come da Strumento Urbanistico vigente.

RISPOSTA A QUESITO 14

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico (realizzati prima del D.lvo 37/2008) ma, per ciascuno lotto, non sono a disposizione le relative certificazioni di conformità.

RISPOSTA A QUESITO 15

Il compendio immobiliare in oggetto è pignorato per l'intero diritto di proprietà relativamente ai lotti A e B mentre il lotto C per la quota pari a ¼ di nuda proprietà alla sig.ra xxxxxxxxxxxx

RISPOSTA A QUESITO 16

Valutato lo stato di fatto e la tipologia dei beni, è possibile la vendita in 3 lotti distinti

piena di proprietà di :

Lotto A - Immobili al Foglio 40, Mappali 4195 e 4196 - in località *Manganedda*

TERRENO agricolo censito al N.C.T. al Foglio 40, Mappale 4195 pascolo 2, Ha 00.98.43 con sovrastante FABBRICATO residenziale distinto al N.C.E.U. al Foglio 40, Mappale 4196, con ingresso dalla strada poderale situata a circa 150 mt dallo svincolo tra la strada di circonvallazione e la S.P. 115 in direzione Bassacutena.

Lotto B - Immobile al Foglio 41, Mappale 5177, sub. 1, 2, 3 in località *Li Conchi*

ABITAZIONE al piano terra e seminterrato distinta al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 1 e 2, e aree cortilive, con accesso diretto da Via Righi n° 25; oltre al GARAGE al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 3.

Per la quota di ¼ di nuda proprietà di:

Lotto C - Immobili al Foglio 41, Mappale 1785, sub. 1, 2, 3 in Via Sanna 23 c/d/e

ABITAZIONE, con accesso diretto da via Sanna n. 23/CDE, posto al piano terra e seminterrato, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 1 cat A/2;
LASTRICO SOLARE, via Sanna n. 23/CDE, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 2;
BENE COMUNE NON CENSIBILE, via Sanna n. 23/CDE, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 3;
AREA CORTILIVA, distinta nel NCT al foglio 41, mappale 1785;

RISPOSTA A QUESITO 17

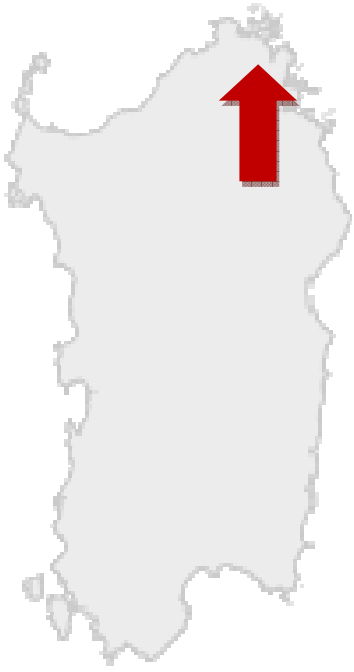
Si sono effettuati i sopralluoghi preliminari al fine di identificare e verificare l'effettiva esistenza degli immobili e poi, come da Verbali di Sopralluogo allegati, in data 19 maggio 2025 e 12 giugno 2025 insieme al delegato del custode immobiliare Sig. xxxxxxxxxxxx, ho effettuato l'accesso ai cespiti ascritti alla procedura.

Di seguito riporto una descrizione del territorio, ove il bene è inserito, dal sito istituzionale Sardegna Turismo: https://www.sardegnaturismo.it/it/esplora/arzachena

"È la cittadina gallurese attorno al quale è nata la Costa Smeralda, nella parte nord-orientale dell'Isola, simbolo di lusso, mondanità e turismo d'élite in Sardegna".

"Paesaggi mozzafiato, spiagge di incomparabile bellezza, colline ricoperte di vigneti e tesori archeologici. Un vasto territorio, unico nel suo genere, caratterizza Arzachena, cittadina della Gallura a 25 chilometri da Olbia, popolata d'inverno da 14 mila residenti. Altrettanti sono i posti letto nelle strutture ricettive di una località in costante progresso demografico ed economico, celebre per la Costa Smeralda, simbolo del turismo d'èlite nato negli anni Sessanta del XX secolo. Contribuiscono alla floridezza nautica, estrazione del granito, tratto distintivo delle architetture del centro storico, e rinomate cantine vitivinicole che producono il vermentino di Gallura. L'abitato arzachenese fino al XVII secolo era uno sparuto gruppo di casette raccolte intorno alla chiesa di santa Maria. Oggi è un trionfo di colori: piazzette e facciate di granito rosa e pietra bianca, scorci fioriti e spazi verdi costellati di boutique, delizie e artigianato.

Attorno alla cittadina i caratteristici *stazzi*, insediamenti rurali convertiti in b&b e agriturismo, e tante frazioni di un Comune 'giovane', istituito nel 1922. Le maggiori sono *Abbiadori*, *Baja Sardinia*, Cannigione, un tempo borgo di pescatori, oggi turistico, *Poltu Quatu*, moderna marina in un'insenatura 'a fiordo'. E Porto Cervo, 'gioiello' architettonico integrato nel paesaggio, il luogo di vacanza più esclusivo della Sardegna, sfilata estiva di yacht e celebrità, aperitivi e serate eleganti, movida scintillante e mondanità, ville e alberghi di lusso, ristoranti e locali *glamour*, eventi velici e golfistici.



Ha un esteso parco archeologico; il sito più antico e famoso è la necropoli di *Li Muri* (fine IV millennio a.C.), detta delle 'tombe a circolo'. Tra le testimonianze dell'età del Bronzo spicca il nuraghe Albucciu, edificio 'a corridoio' nascosto in un boschetto di olivastri. Attorno al nuraghe i resti del villaggio e a 80 metri la tomba *Moru*, risultato della trasformazione di un *allée couverte* in tomba di Giganti. Nelle vicinanze si trova il tempietto di *Malchittu*, 'teatro' di cerimonie rituali. Imperdibile è *La Prisgiona* nella valle di *Capichera*, composto da nuraghe trilobato e villaggio di circa cento capanne. Due importanti tombe di Giganti, costruite in più fasi tra Bronzo antico e medio: la tomba

di *Coddu vecchiu* con una stele alta ben quattro metri, e la celebre tomba di Li Lolghi, realizzata interamente in granito, con camera sepolcrale ed esedra lunghe, rispettivamente, 27 e 26 metri."
Distante circa 42 km da Tempio Pausania sede del Tribunale, circa 113 da Sassari capoluogo di Provincia, circa 25 chilometri da Olbia.

Descrizione dei beni

Lotto A

Immobili al Foglio 40, Mappali 4195 e 4196 - in località Manganedda

TERRENO agricolo censito al N.C.T. al Foglio 40, Mappale 4195 pascolo 2, Ha 00.98.43 con sovrastante FABBRICATO residenziale distinto al N.C.E.U. al Foglio 40, Mappale 4196.



Le unità immobiliari sopra descritte e più precisamente:
Terreno in Arzachena, Loc. Manganedda della consistenza di Ha 00.98.43, distinto al N.C.T. al foglio 40 particella 4195 (ex 3221/parte), con ingresso dalla strada poderale a circa 150 mt dallo svincolo tra la strada di circonvallazione e la provinciale 115 in direzione Bassacutena.
Abitazione in Arzachena, Loc. Manganedda distinta al N.C.E.U, al foglio 40 particella 4196 Cat. A/3, cl 2, vani 8,5 Rendita € 877,98 con accesso dalla strada poderale, attraverso la particella 4195 di stessa proprietà dei sigg. xxxxxxxxxxxxxxxx.
Gli immobili ricadono in zona E (agricola) del PUC del Comune di Arzachena.
Secondo quanto rilevato dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, il terreno è stato oggetto di progetto di miglioramento fondiario presentato in data 22-02-2005 e autorizzato con C.E. n° 327/05 in data 15-11-2005, il quale prevedeva la trasformazione del fondo mediante la messa a dimora di varie colture medio intensive, quali

frutteto misto, vigneto, orto irriguo, tali da necessitare della presenza giornaliera per la conduzione del fondo e naturalmente di locali destinati a ricovero attrezzi, magazzino e locali di sgombero. Pertanto, il piano aziendale comprendeva la costruzione del fabbricato ad uso residenziale.

Dal sopralluogo effettuato in data 19/05/2025 è emerso quanto segue :

Il terreno agricolo abbastanza pianeggiante, di forma rettangolare allungata è esposto in lieve pendenza verso ovest. La proprietà è totalmente delimitata da recinzione in rete metallica e paletti e muretti a secco. Nel lotto sono presenti varie colture medio intensive, quali frutteto misto, per un'estensione di circa 4000 mq, costituito principalmente da alberi di pesche, susine, albicocche, nespole, agrumi e olivi; è stata rilevata la presenza di circa 500 mq di terreno arato per le produzioni ortive, così come previsto nel progetto di miglioramento fondiario. Il resto del fondo agricolo risulta ancora incolto, con camminamenti sterrati lungo la sua estensione e nei pressi dell'abitazione con spazi destinati a parcheggio.

L'abitazione è ubicata nella parte del lotto verso est in prossimità dell'ingresso carrabile al fondo agricolo.

Ha ingresso principale al piano terra attraverso la veranda coperta lato sud che immette ad un unico ambiente destinato a zona giorno con adiacente cucina. Un disimpegno immette alla zona notte composta da camera matrimoniale con bagno privato, da questa si esce verso un terrazzino; altra una camera da letto, una stanza utilizzata come lavanderia, un bagno.

Nel progetto depositato agli atti e autorizzato il piano seminterrato non era previsto comunicante con il piano terra, invece si pone alla cortese che è stato ricavato un vano scale che collega direttamente i due livelli.

Al piano seminterrato, si accede dunque direttamente tramite le scale interne, o esternamente tramite ingresso sul lato ovest; qui si sarebbero dovuti realizzare tutti quegli ambienti di appoggio al fondo, quali ricovero macchine e attrezzi, magazzini e cantine oltre ad un bagno di servizio. In occasione del sopralluogo sono invece emerse delle difformità nella distribuzione degli ambienti e della destinazione d'uso.

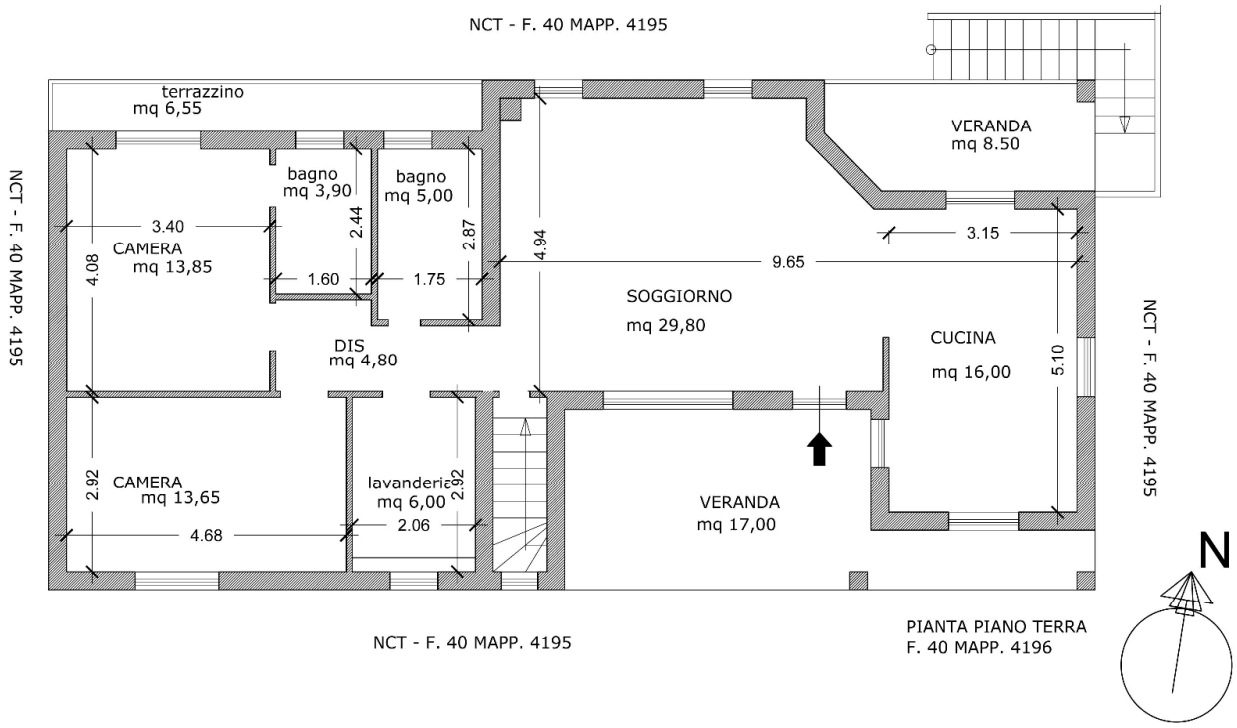
L'abitazione è rifinita in ogni sua parte con le seguenti caratteristiche:

- Intonaci al civile rifiniti al fratazzo e tinteggiati con tempera semilavabile;
- pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura in tutti gli ambienti, mentre nelle verande in mattonelle di ceramica per esterni;
- nei bagni e nella cucina il rivestimento è stato realizzato con piastrelle di ceramica ed i sanitari (water, bidet, piatto doccia, vasca e lavabo) sono in vetrochina bianco completi di accessori; la

rubinetteria con miscelatori monoleva cromati. La produzione dell'acqua sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico;

- Le reti idrica e fognaria sono funzionanti e collegate rispettivamente alla rete idrica consortile e alla fossa imhoff posizionata nella proprietà;
- L'impianto elettrico in cavi di rame infilati in tubi di corrugato sottotraccia, completi di prese ed interruttori risulta eseguito nel rispetto della normativa vigente al momento della esecuzione;
- Gli infissi esterni risultano in legno verniciati, con vetro camera, e persiane ad ante, mentre le porte interne sono ad anta cieca in legno alcune delle quali scorrevoli.
- L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a pellet ubicata nel soggiorno che consente il riscaldamento della zona giorno, mentre nelle camere da letto sono state installate alcune pompe di calore.

Segue restituzione grafica del rilievo planimetrico:



La superficie lorda del piano terra è pari a mq 115 oltre alla veranda di ingresso di cui lordi mq 18, alla veranda a nord di circa 8 mq e al terrazzino di circa 6,5 mq.

Nell'insieme l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, e non si rileva la presenza di infiltrazioni o di crepe nelle murature. Restano da completare le finiture del vano scale.

In occasione del sopralluogo sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato.

Seguono le riprese fotografiche:





















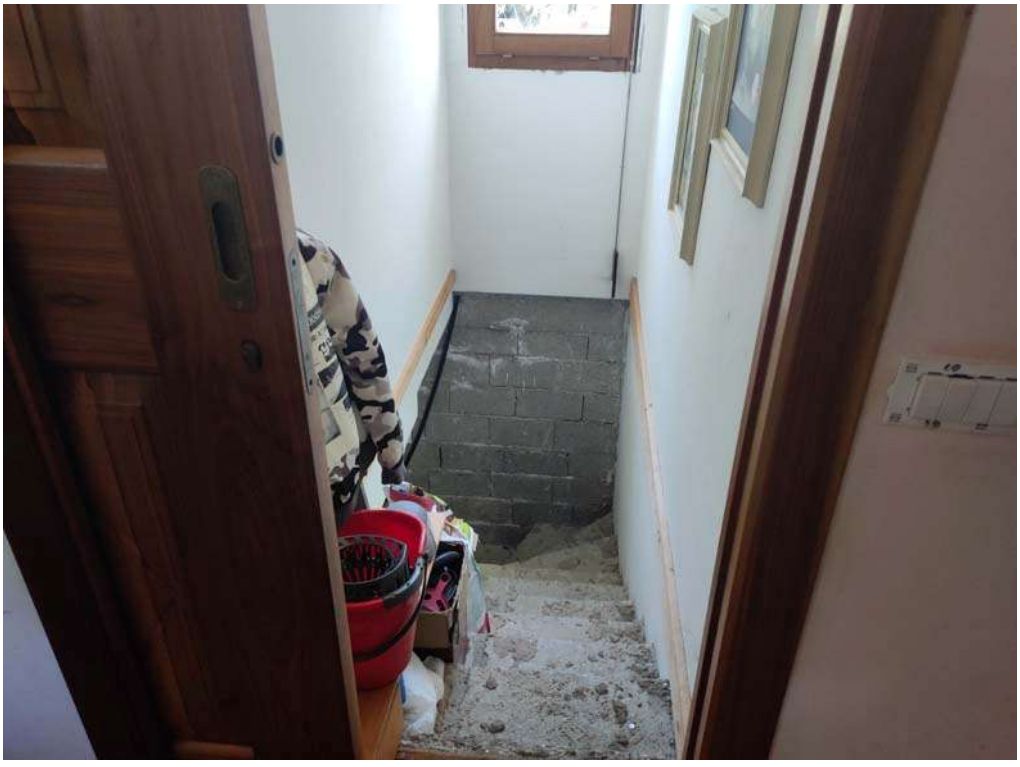












Il piano seminterrato è costituito da alcuni ambienti con destinazione a cantina e locali di sgombero e due bagni; a vedere gli arredi e la distribuzione si presume venga utilizzato principalmente come taverna. Sono presenti gli impianti elettrici e idrico sanitario, restano da completare alcune finiture. In occasione del sopralluogo risultava rifinito in parte con tavolato in perlinato di legno che riveste le pareti dell'ambiente principale e di alcune stanze; un locale si trova allo stato grezzo con intonaci da fare. In alcune porzioni il soffitto è stato rifinito con travetti in legno e tavolato in doghe di legno al naturale.

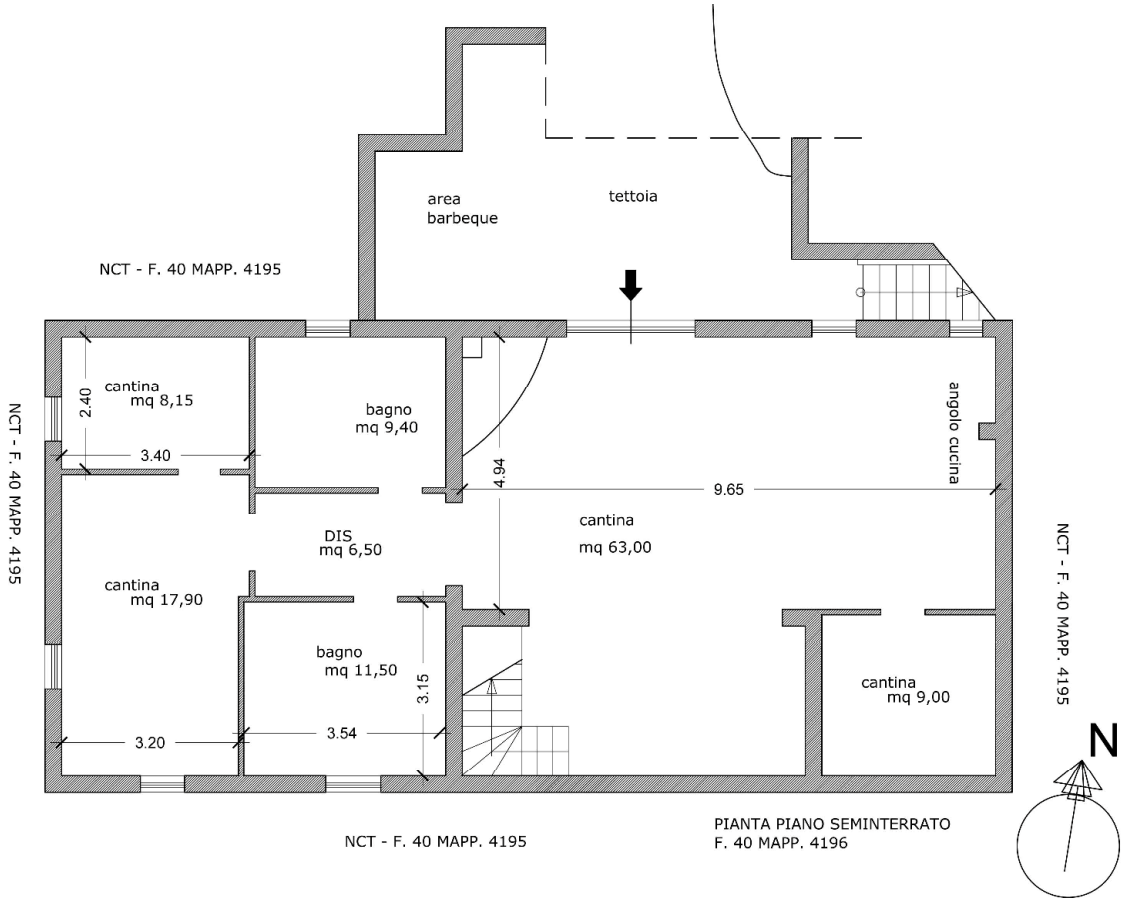
Il pavimento è stato realizzato in listoni di laminato effetto in tutti gli ambienti tranne in uno in piastrelle di. gres.

Il rivestimento dei bagni è costituito da lastre in pietra (basolato).

L'unità sopra citata, allo stato attuale, non è rispondente al progetto autorizzato e concessionato ed alla planimetria catastale. Le difformità riguardano sia modifica delle superfici interne che del sedime infatti sono stati inglobate delle superfici destinate a vuoto sanitario.

Tali modifiche alterano pertanto la regolarità della costruzione rispetto a quanto autorizzato, in relazione alle volumetrie e alle superfici approvate.

Segue restituzione grafica del rilievo e le riprese fotografiche:



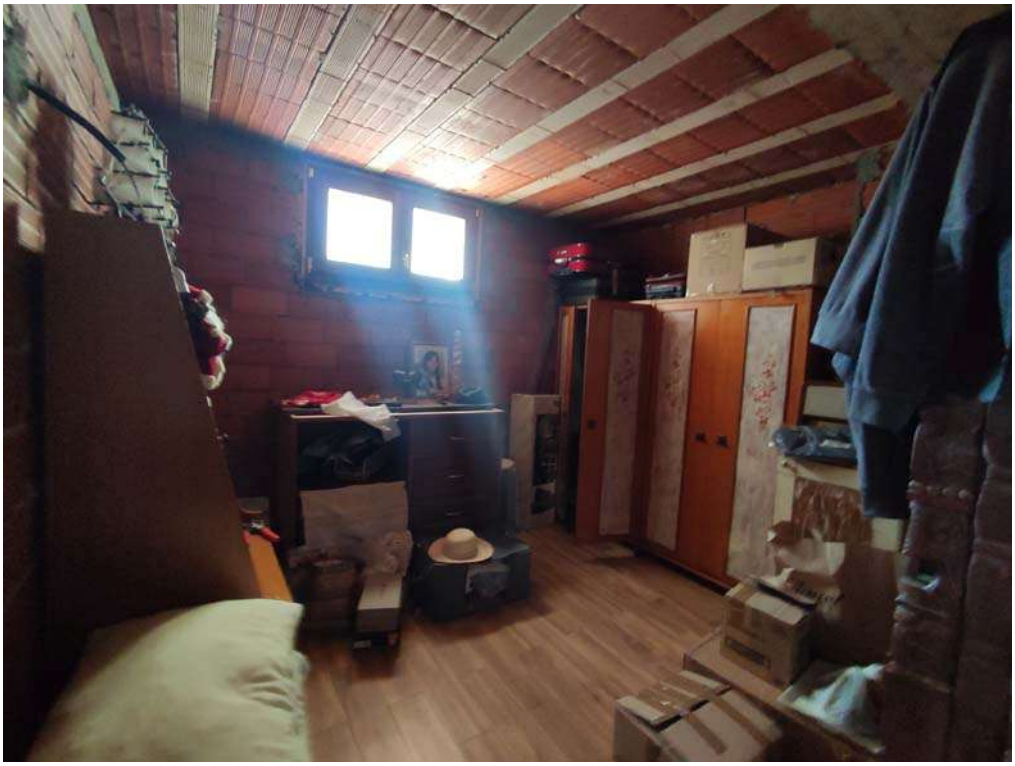












CONSISTENZA

Il terreno agricolo ha una consistenza di Ha 00.98.43.

L'abitazione al piano terra ha una superficie calpestabile interna di mq 95,60 ed una superficie lorda complessiva di mq 116 circa oltre la superficie delle verande di mq 27,20 oltre al balcone di circa mq 6,00.

Il piano seminterrato, con destinazione a cantina, locali di sgombero, magazzini e servizi, ha una superficie calpestabile utile di mq 125 circa per una superficie complessiva lorda di mq 150,00 circa.

Al fine di determinare la superficie commerciale complessiva si valutano le verande producono una superficie commerciale equivalente di mq 27,20 x 0.50 = mq 16.32 circa, il balcone una superficie equivalente di mq 7,00 x 0,30 = mq 2,10 ;

La superficie S.N.R. al piano seminterrato concorre con una superficie equivalente di

mq 120,60 x 0,50 = mq 72,00.

Lotto B - Immobile al Foglio 41, Mappale 5177, sub. 1, 2, 3 in località *Li Conchi*

ABITAZIONE al piano terra e seminterrato distinta al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 1 e 2, e aree cortilive, con accesso diretto da Via Righi n° 25; oltre al GARAGE al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 3.



L'abitazione, con accesso diretto dalla via pubblica è composta da una zona giorno con adiacente cucina/pranzo con ripostiglio e servizio/lavanderia; la zona notte si articola di un disimpegno, un bagno, tre camere da letto; completano la proprietà le verande coperte che

prospettano il giardino verso Via Righi ed il giardino sul retro, oltre la stretta terrazza lungo il prospetto laterale.

Il tutto è stato edificato sul lotto di terreno distinto al N.C.T. al foglio 41 , mappale 3012, con Concessione Edilizia n° 357/97 rilasciata dal Comune di Arzachena in data 03/09/1997, N.O .Ufficio Tutela del Paesaggio Pos. n° 749/07 - Prot. 9089 del 30/06/1997 con inizio effettivo dei lavori in data 15/10/1997 ed ultimati in data 23/08/1999. Non è stato ancora rilasciato il certificato di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato in data 19/05/2025 è emerso quanto segue:

L'area edificabile sulla quale ricade il fabbricato monofamiliare è identificata col n° 4p del piano di Lottizzazione Convenzionata denominata "Li Conchi" in Comune di Arzachena e vi si accede dalla Via Righi n° 25 attraverso un ingresso pedonale quale ingresso all'abitazione ed un accesso carrabile che, attraverso una rampa, consente l'ingresso al garage ed alle cantine poste al piano seminterrato.

L'abitazione è rifinita in ogni sua parte con le seguenti caratteristiche:

- Intonaci al civile rifiniti al fratazzo e tinteggiati con tempera semilavabile;
- pavimenti in piastrelle di ceramica monocottura in tutti gli ambienti, mentre nelle verande in mattonelle di gres;
- i rivestimenti del bagno, cucina e servizio sono stati realizzati con piastrelle di ceramica i sanitari : water, bidet e vasca sono in vetrochina bianco completi di accessori e di rubinetteria cromata. Per la produzione dell'acqua sanitaria è stata realizzata una caldaia alimenta a gas.
- Le reti, idrica e fognaria sono funzionanti e collegate alla rete cittadina;
- L'impianto elettrico in cavi di rame infilati in tubi di corrugato sottotraccia, completi di prese ed interruttori risulta eseguito nel rispetto della normativa vigente al momento della esecuzione;
- L'impianto di climatizzazione è costituito da unità esterna collegata allo split interno;
- Gli infissi esterni ed interni risultano in legno verniciati al naturale, con vetro camera, anche gli infissi interni sono in legno massello di buona fattura.

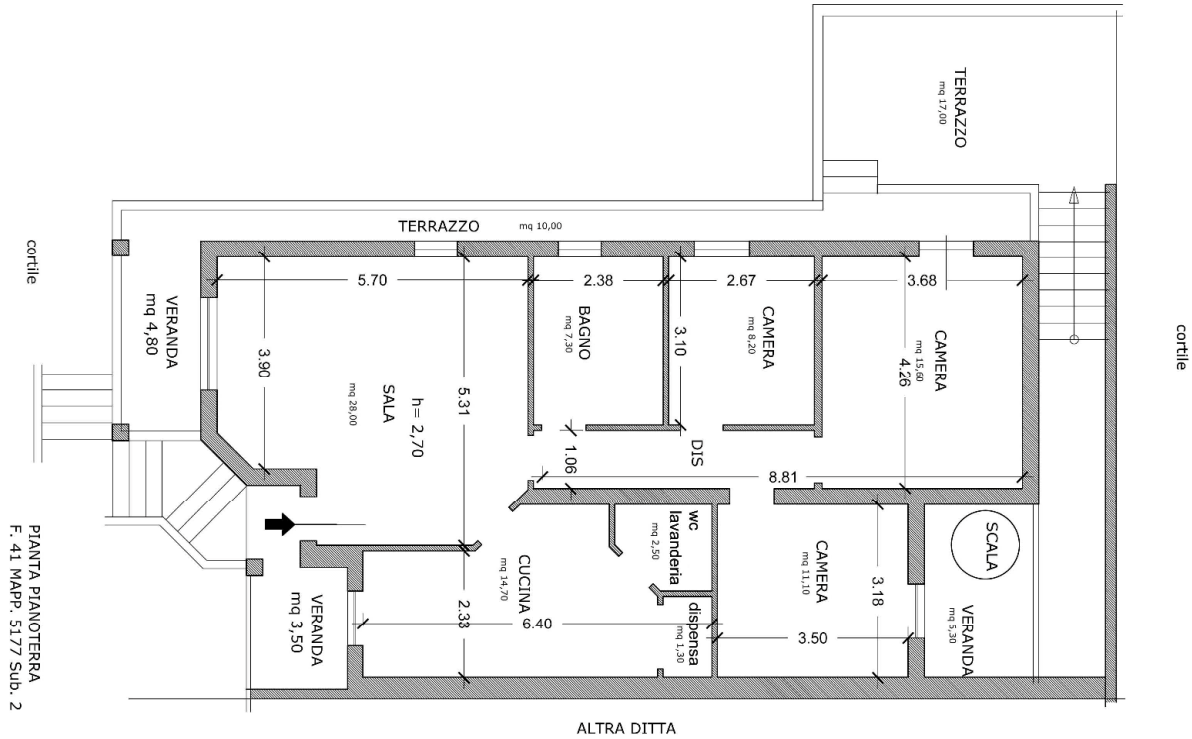
Al piano seminterrato sono ubicati due ambienti destinati a cantine, di cui una risulta ancora allo stato grezzo.

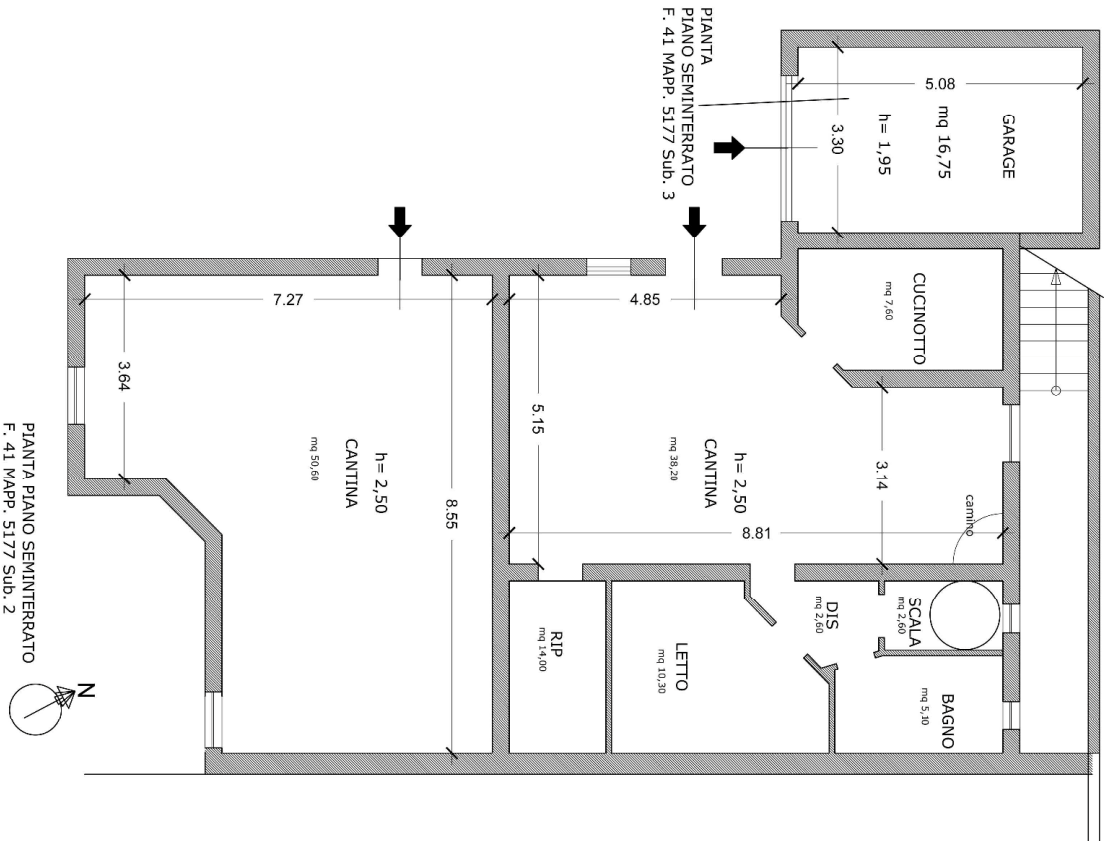
Sempre al piano seminterrato è stato realizzato un garage, eseguito in difformità dalla Concessione Edilizia rilasciata. Il locale, pur edificato in assenza di concessione edilizia, potrà essere sanato con la redazione di un progetto di sanatoria in accertamento di conformità.

L'unità sopra citata, allo stato attuale, è rispondente al progetto autorizzato e concessionato. Risultano parziali modifiche al piano seminterrato che, come anzi detto, dovranno essere sanate mediante richiesta di accertamento di conformità.

Il fabbricato nel suo complesso risulta in buono stato di conservazione.

Segue restituzione grafica del rilievo e le riprese fotografiche:













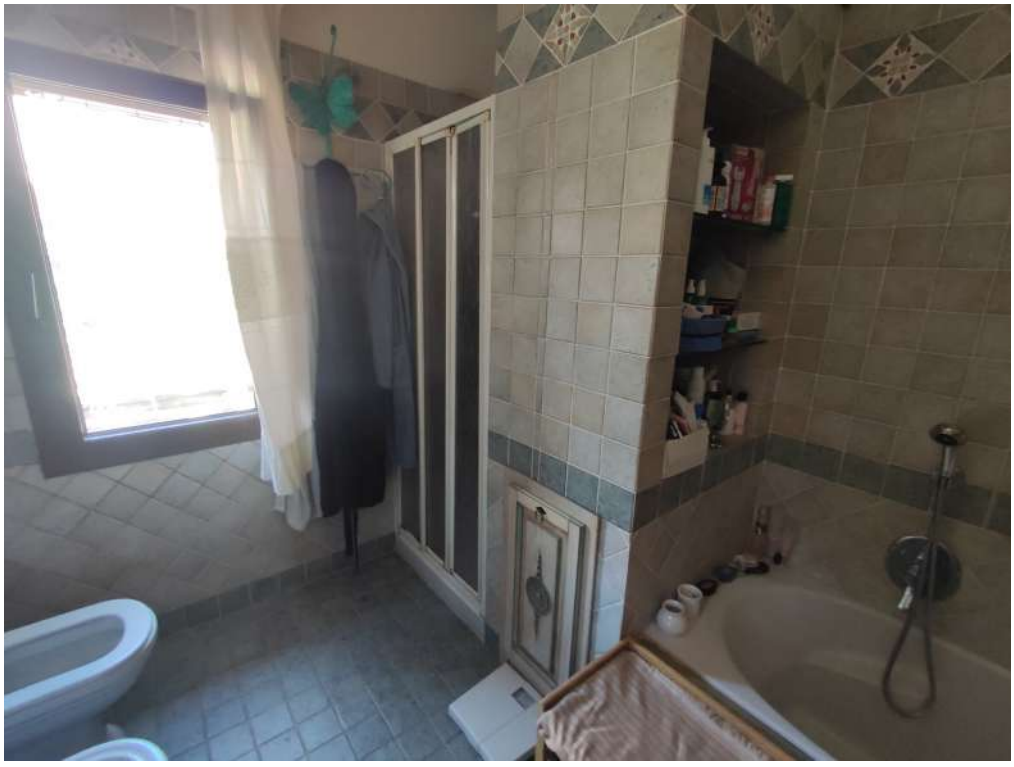
















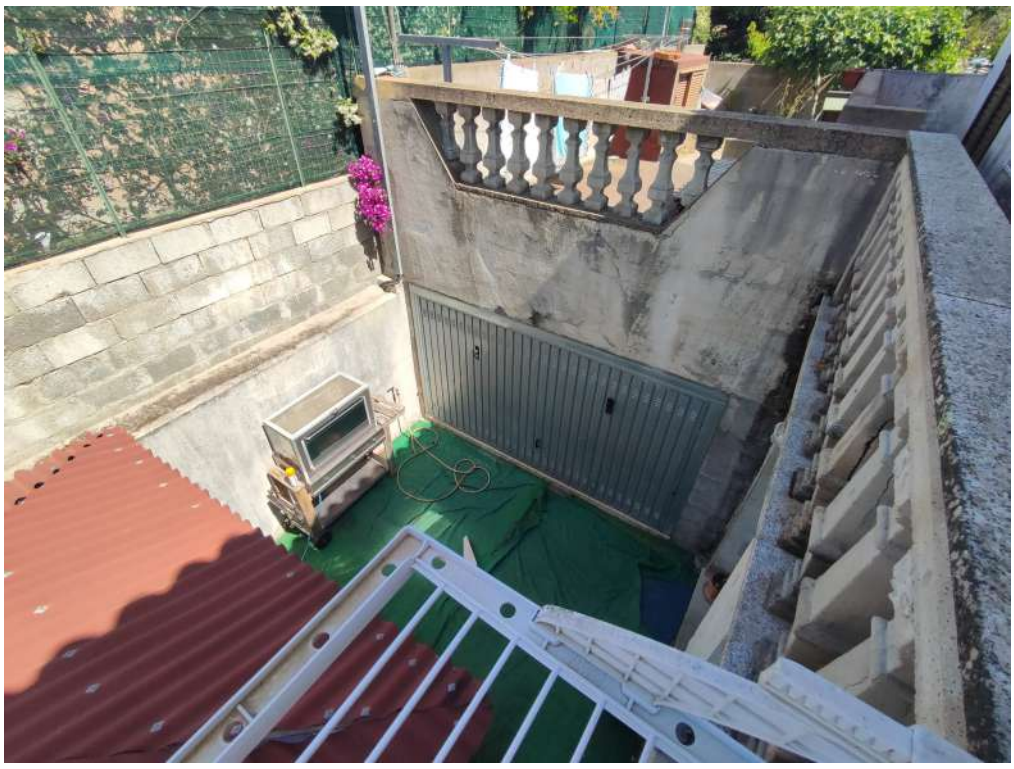








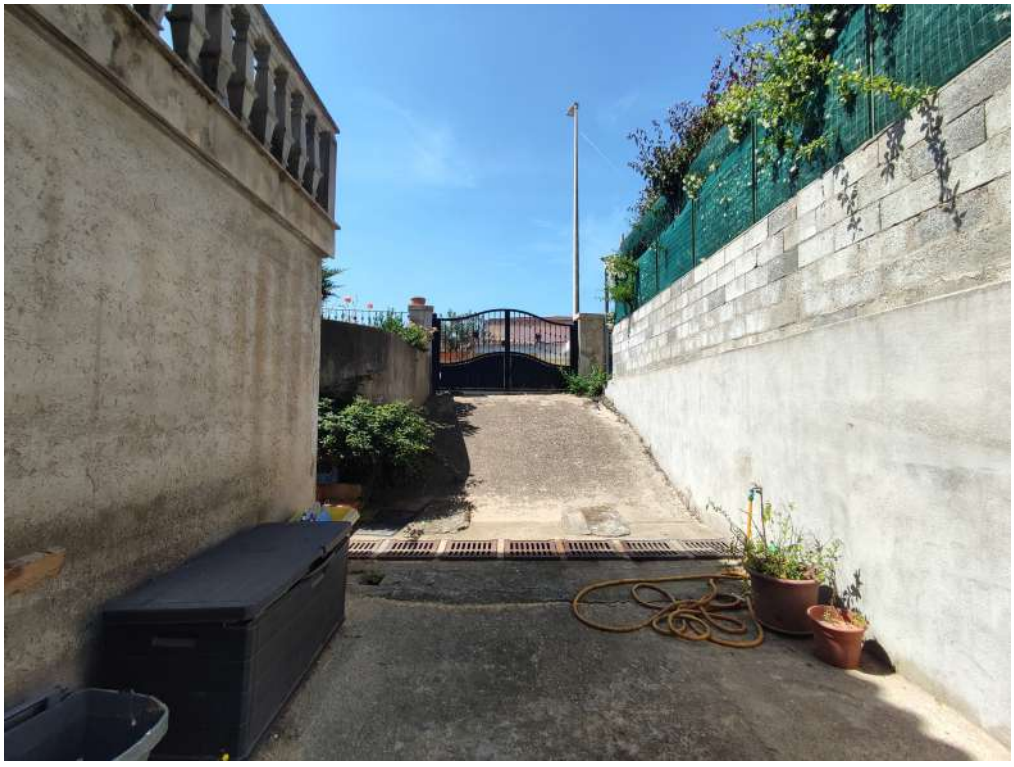




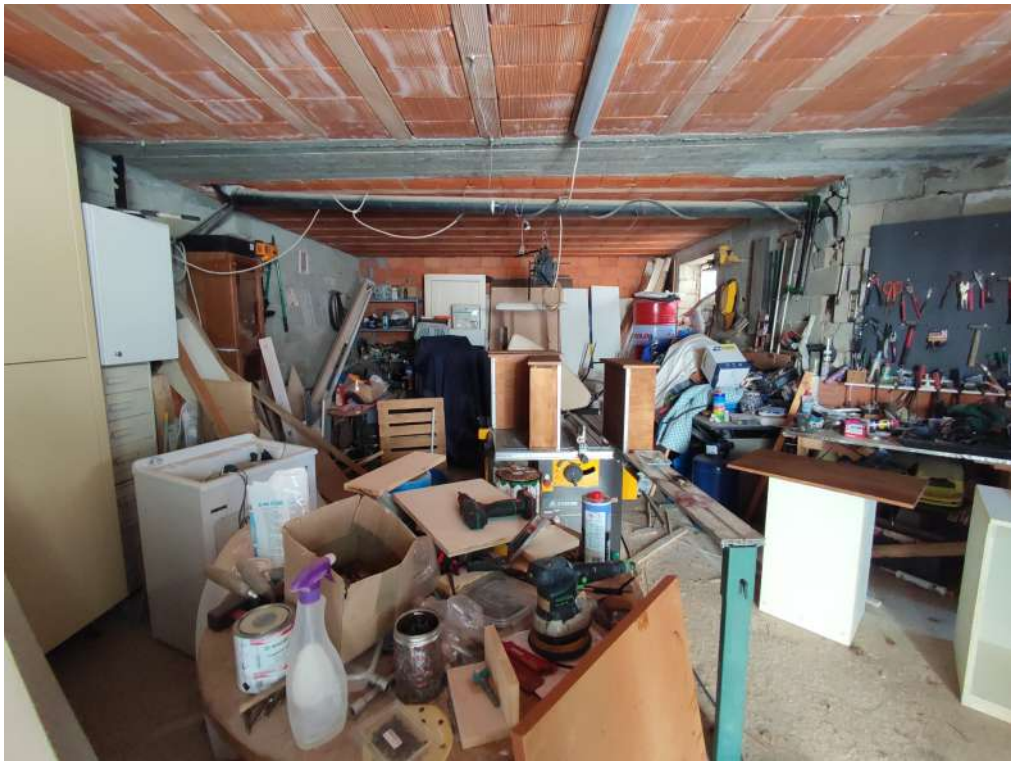


























Si è riunito alla procedura 384_2012 il fascicolo 173_2016 del RGE dove risulta ascritto, per la quota di ¼ di nuda proprietà quanto si perizia:

Lotto C - Immobili al F. 41, Mapp. 1785, sub. 1, 2, 3 in Via Sanna (già Largo Lu Narili)

ABITAZIONE, con accesso diretto da via Sanna n. 23/CDE, posto al piano terra e seminterrato, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 1 cat A/2;
LASTRICO SOLARE, via Sanna n. 23/CDE, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 2;
B.C.N.C, via Tenente Sanna n. 23/CDE, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 3;
AREA CORTILIVA, distinta nel NCT al foglio 41, mappale 1785;

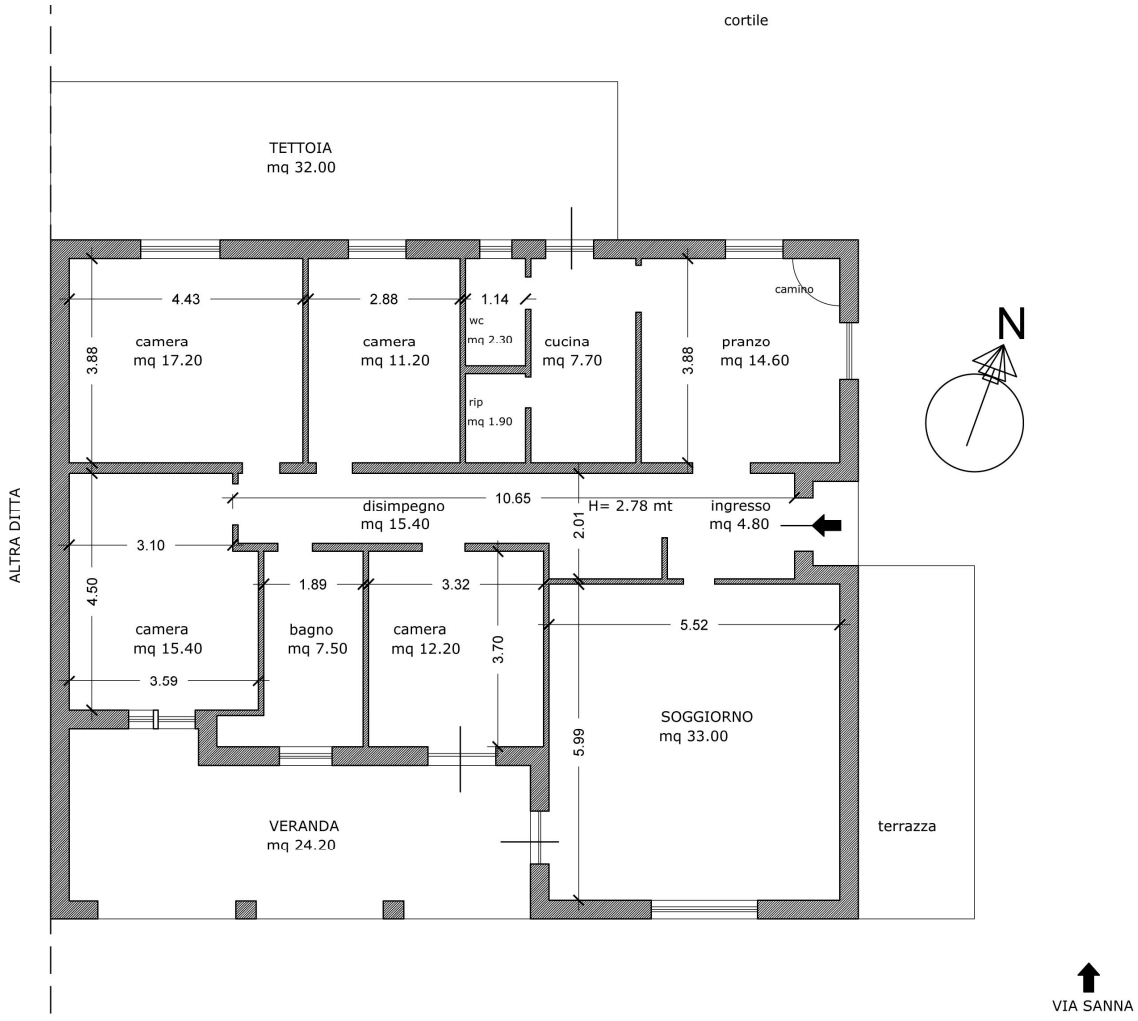
L'abitazione, posta al piano terra, con accesso diretto dalla via pubblica attraverso un ingresso pedonale ed un accesso carrabile chiuso da cancello, è composta da un ampio ingresso che distribuisce a sinistra la zona soggiorno e a destra la zona pranzo con adiacente cucinotto con ripostiglio e servizio; la zona notte si articola di un disimpegno, un bagno, quattro camere da

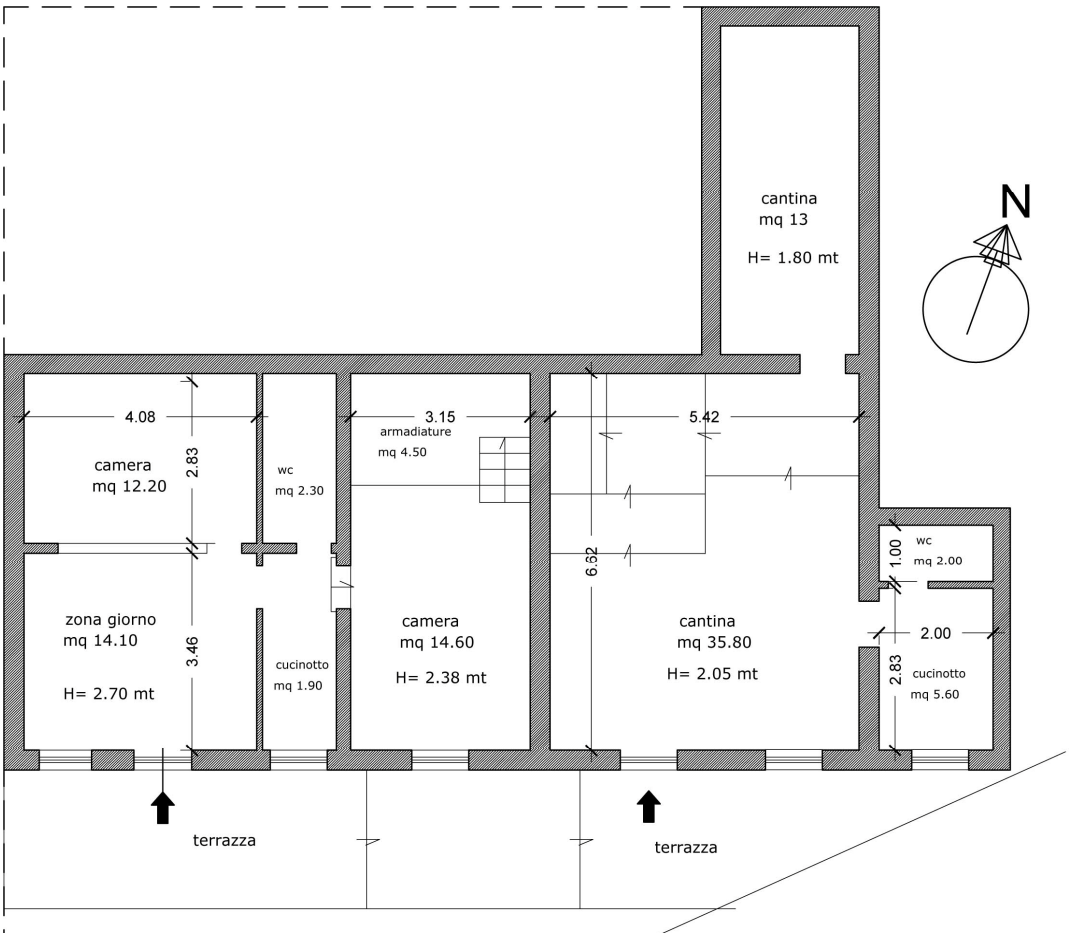
letto; completano la proprietà la veranda coperta esposta a sud ed una tettoia sul lato nord che prospetta il giardino.
Dal sopralluogo effettuato in data 12/06/2025 è emerso che il piano terra è abitato dagli usufruttuari xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, il piano seminterrato è occupato dalla figlia xxxxxxxxxxx che lo abita con il marito xxxxxxxxxxxxxxx e la figlia minorenne. Dal punto di vista tecnico si espone quanto segue:
L'abitazione è rifinita in ogni sua parte con le seguenti caratteristiche:
- Intonaci al civile rifiniti al civile e tinteggiati con tempera semilavabile;
- pavimenti in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, mentre nelle verande in mattonelle di gres porcellanato e nei pavimentati esterni in piastrelle di cemento levigato 40x40 cm;
- i rivestimenti del bagno, cucina e servizio sono stati realizzati con piastrelle di ceramica i sanitari: water, bidet e vasca sono in vetrochina completi di accessori e di rubinetteria cromata. Per la produzione dell'acqua sanitaria è stata realizzata una caldaia alimenta a gas.
- Le reti, idrica e fognaria sono funzionanti e collegate alla rete cittadina;
- L'impianto elettrico in cavi di rame infilati in tubi di corrugato sottotraccia, completi di prese ed interruttori risulta eseguito nel rispetto della normativa vigente al momento della esecuzione;
- L'impianto di climatizzazione è costituito da unità esterna collegata allo split interno;
- L'impianto di riscaldamento con caloriferi e da caldaia a gasolio posizionata in vano esterno, è presente anche stufa a pellet;
- Gli infissi esterni ed interni risultano in legno verniciati al naturale, con vetro singolo, anche gli infissi interni sono in legno massello.

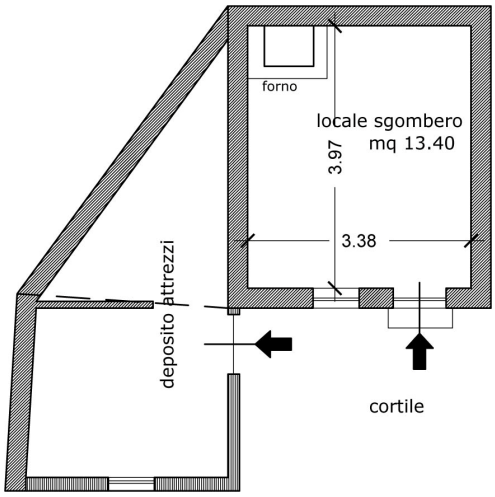
Al piano seminterrato gli ambienti destinati a locali di sgombero e cantine a cantine sono stati trasformati e adattati a residenza in difformità dalla Concessione Edilizia rilasciata; si dovrà pertanto procedere alla redazione di un progetto di sanatoria in accertamento di conformità.
L'immobile seminterrato ha accesso diretto dalla via pubblica attraverso un ingresso pedonale chiuso da cancello, è composto da due unità distinte con accessi separati. Una porzione si articola in ingresso zona giorno di circa 14 mq, una camera di circa 12 mq che prende aria e luce solo dal soggiorno, una camera matrimoniale di circa 14 mq con un piano rialzato di altezza inferiore a mt 1,50 riservato ad armadiature; un cucinotto di circa 2 mq ed un wc di circa 2 mq senza finestra con il ricambio d'aria garantito da aspiratore elettrico.
Un'altra porzione del seminterrato, con accesso indipendente, si compone di due ambienti cantina di circa 35 mq e 13 mq, un cucinotto di circa 5 mq ed un wc di circa 2 mq senza finestra con il ricambio d'aria garantito da aspiratore elettrico.

Il fabbricato nel suo complesso risulta in discreto stato di conservazione.

Segue restituzione grafica del rilievo del piano terra e del seminterrato e quindi il rilievo del locale abusivo :







Seguono le riprese fotografiche:





























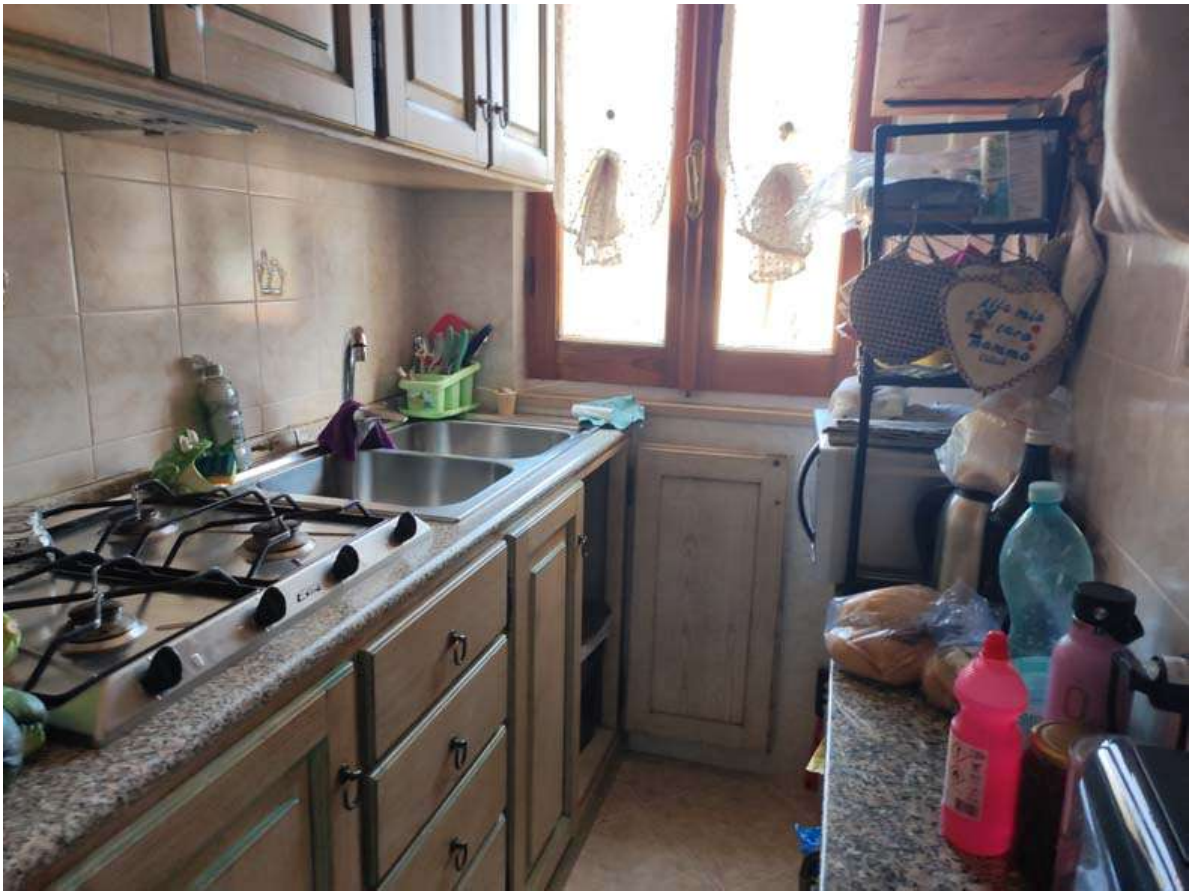


Al piano seminterrato:





















Locale di sgombero ubicato nel cortile:











RISPOSTA A QUESITO 18

Gli immobili non sono stati costruiti in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

RISPOSTA A QUESITO 19

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato", lo scrivente C.T.U. ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi appartenenti a quel mercato con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre immobili comparabili. Tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB, agenzie immobiliari attive nella zona, colleghi liberi professionisti e imprese, per esperienza diretta; ispezioni nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile avere contezza del mercato di compravendita per i fabbricati residenziali e per il terreno.

Dall'indagine svolta si è potuto verificare che le operazioni di compravendita e le proposte di vendita di fabbricati residenziali simili all'immobile in oggetto collimano con la scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio); si riportano di seguito i distinti prospetti relativi alle valutazioni nel centro cittadino e a quelle in agro:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SASSARI
Comune: ARZACHENA
Fascia/zona: Extraurbana/AGRO
Codice zona: R2
Microzona:
Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2400	L	6,7	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	Normale	2600	3900	L	10,8	16,2	L





Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SASSARI
Comune: ARZACHENA
Fascia/zona: Extraurbana/AGRO
Codice zona: R2
Microzona:
Tipologia prevalente:
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2400	L	6,7	10	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	4,2	6,3	L
Ville e Villini	Normale	2600	3900	L	10,8	16,2	L

Stampa Legenda





Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
Provincia: SASSARI
Comune: ARZACHENA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20URBANO
Codice zona: B2
Microzona:
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1250	1850	L	5,2	7,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1400	L	4	5,9	L





Si è proceduto ad individuare coefficienti correttivi fine di caratterizzare gli immobili che si stimano e fornire una più oggettiva e puntuale valutazione che tenga conto delle sue peculiarità.

Si sono verificate:

a) Caratteristiche estrinseche:
- ubicazione dell'immobile;
- bellezza del paesaggio e condizioni climatiche della zona;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno.

b) Caratteristiche intrinseche:
- esposizione;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza;
- età dell'edificio e sue caratteristiche architettoniche;
- tipologia e condizioni statiche dell'edificio, delle coperture, delle finiture;

- dimensioni dei vani, degli spazi privati;
- caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici;
- giardino adiacente l'abitazione;
- possibilità di posto auto esclusivo.

Lotto A - Immobili al Foglio 40, Mappali 4195 e 4196 - in località *Manganedda*

TERRENO agricolo censito al N.C.T. al Foglio 40, Mappale 4195 pascolo 2, Ha 00.98.43 con sovrastante FABBRICATO residenziale distinto al N.C.E.U. al Foglio 40, Mappale 4196, con ingresso dalla strada poderale situata a circa 150 mt dallo svincolo tra la strada di circonvallazione e la S.P. 115 in direzione Bassacutena.

Superficie commerciale mq 205

Cosi suddivisa

		superficie effettiva	coefficiente destinazione	superficie commerciale
a.	Superficie lorda piano terra	116,00	1,00	116,00
b.	Superficie lorda seminterrato	150,00	0,50	75,00
c.	Veranda coperta	19,20	0,50	9,60
d.	Veranda lato nord	8,00	0,30	2,40
e.	Terrazzo	6,25	0,30	1,88
	TOTALE sup. commerciale			204,88

Valore di Stima del compendio

Si stabilisce un valore medio pari pari a Vm= €/mq 2.600.

La valutazione è da correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti (C_{cor}) che la riducono del 0.90, nella ponderazione si applica inoltre una riduzione del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

$$Vc = Vm \times C_{corr} = €.\ 2.600{,}00 \times 0{,}90 \text{ x } 0{,}90 = 2.106{,}00\ €/mq$$

Si stabilisce questo come valore commerciale di contrattazione per gli immobili di interesse.

Il valore di mercato (V) sarà: V= Vc × Sc = € 2.106,00 x 205,00 mq = € 431.730,00

Valore di Stima del terreno: € 20.000,00/Ha pertanto il valore è di € 19.686,00

Valore complessivo del Lotto A per l'intero del bene risulta di € 451.416,00

Lotto B - Immobile al Foglio 41, Mappale 5177, sub. 1, 2, 3 in località *Li Conchi*

ABITAZIONE al piano terra e seminterrato distinta al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 1 e 2, e aree cortilive, con accesso diretto da Via Righi n° 25; oltre al GARAGE al piano seminterrato distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 3.

Superficie commerciale mq 195

Cosi suddivisa

		superficie effettiva	coefficiente destinazione	superficie commerciale
a.	Superficie lorda piano terra	111,00	1,00	111,00
b.	Superficie lorda seminterrato	143,00	0,50	71,50
c.	Verande coperte	18,10	0,50	9,05
d.	Terrazzino	12,60	0,30	3,78
	TOTALE sup. commerciale			195,33

Fa parte del compendio il garage al piano seminterrato allo stato rustico, distinto al N.C.E.U. al Foglio 41 Mappale 5177 sub. 3 con ingresso carrabile dalla Via Augusto Righi, per una superficie utile di circa mq 16 circa ed una superficie lorda complessiva di mq 21 circa.

Valore di Stima del compendio

Alcuni esempi di immobili comparabili in vendita nell'immediato intorno:

- villetta con veranda coperta e vista mare in vendita a 2.373 €/m²
- villetta con vista mare e piscina condominiale in vendita a 2.052 €/m²
- villetta con vista mare in vendita a 2.473 €/m²
- trilocale in via al mare in vendita a 2.647 €/m²
- trilocale in via la serrera, 75 in vendita a 2.545 €/m²

La media di queste cinque proposte immobiliari è pari a Vm= €/mq 2.418; si ritiene che questa valutazione sia da correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti (C_{cor}) che la riducono del 0.90; nella ponderazione si applica inoltre una riduzione del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

$$Vc= Vm \times C_{corr}= €.\ 2.418{,}00 \times 0{,}90 \text{ x } 0{,}90= 1.958{,}58\ €/mq$$

Il valore di mercato (V) sarà: V= Vc × Sc = € 1.958,58 x 195,00 mq = <u>€ 381.923,10</u>

Valore di Stima del garage: € 600 al mq pertanto il valore è di <u>€ 12.600,00</u>

Considerato che il garage, realizzato in assenza di C.E., dovrà essere oggetto di verifica in accertamento di conformità il cui costo per gli onorari viene stimato in € 2.500,00 , oltre gli

oneri concessori in sanatoria in base alle aliquote che potrà stabilire l'ufficio tecnico (quindi alla data odierna di incerta valutazione), il valore della piena proprietà è pertanto pari a € 10.100,00.
Valore complessivo del Lotto B per l'intero del bene risulta di € 392.023,10

Per la quota di ¼ di nuda proprietà di:

Lotto C - Immobili al F. 41, Mapp. 1785, sub. 1, 2, 3 in Via Sanna 23 (già Largo Lu Narili

ABITAZIONE, con accesso diretto da via Sanna n. 23/CDE, posto al piano terra e seminterrato, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 1 cat A/2;
LASTRICO SOLARE, via Sanna n. 23/CDE, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 2;
BENE COMUNE NON CENSIBILE, via Sanna n. 23/CDE, distinto nel N.C.E.U. al foglio 41, mappale 1785, sub 3;
AREA CORTILIVA, distinta nel NCT al foglio 41, mappale 1785;

Superficie commerciale mq 290

Cosi suddivisa

		superficie effettiva	coefficiente destinazione	superficie commerciale
a.	Superficie lorda piano terra	167,00	1,00	167,00
b.	Superficie lorda seminterrato	141,00	0,50	70,50
c.	Veranda coperta	28,00	0,50	14,00
d.	Tettoia lato nord	32,00	0,30	9,60
e.	Locale sgombero	35,00	0,30	10,50
f.	Cortile fino a 25 mq	25,00	0,10	2,50
g.	Cortile oltre i 25 mq	523,00	0,03	15,69
	TOTALE sup. commerciale			289,79

Valore di Stima del compendio

Anche in questa zona del centro abitato la valutazione media degli immobili residenziali può essere assunta pari a Vm= €/mq 2.418; si ritiene che debba correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti (C_{cor}) che la riducono del 0.80; nella ponderazione si applica inoltre una riduzione del 10% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti.

$$Vc= Vm \times C_{corr}= €.\ 2.418{,}00 \times 0{,}80 \text{ x } 0{,}90= 1.740{,}96\ €/mq$$

Il valore di mercato (V) sarà: V= Vc × Sc = € 1.740,96 x 290,00 mq = € 504.878,40

Considerate le opere realizzate in assenza di C.E., dovrà essere oggetto di verifica in accertamento di conformità il cui costo per gli onorari viene stimato in € 4.500,00, oltre gli oneri concessori in sanatoria in base alle aliquote che potrà stabilire l'ufficio tecnico sulla scorta di computi metrici da redigersi e quindi alla data odierna di difficile valutazione, il valore della piena proprietà è pertanto pari a € 500.378,40.

Calcolo del valore della nuda proprietà

Per valutare 1/4 di nuda proprietà si procede sottraendo il valore dell'usufrutto (basato sull'età dell'usufruttuario e tabelle ministeriali) dal valore di mercato della piena proprietà, e poi si divide il risultato ottenendo il quarto pignorato.

La tabella per nuda proprietà e usufrutto corrispondente nel 2026 è la seguente:

- Da 76 a 78 anni**:** Usufrutto: 30% e Nuda proprietà: 70%
- Da 79 a 82 anni**:** Usufrutto: 25% e Nuda proprietà: 75%
- Da 83 a 86 anni: Usufrutto: 20% e Nuda proprietà: 80%

Gli usufruttuari sono Cabras Mario, nato il 27/05/1941 di 84 anni di età compiuti e Carta Maria Antonia, nata il 26/09/1947, di 78 anni di età compiuti e pertanto considerando l'usufruttuaria più giovane si stabiliscono quote pari a al 30% di Usufrutto e pari al 70% di Nuda proprietà.

Si riporta il calcolo sulla base del valore della piena proprietà pari a € 504.878,40:

- Valore nuda proprietà intera: 500.378,40 € * 70% = € 350.264,88.
- Valore 1/4 di nuda proprietà: € 353.414,88 / 4 = € 87.566,22.

In sintesi, per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato dei beni ascritti alle procedure n° 384/12 + 173/16 del R.G.E., vendibili in 3 lotti distinti, diventa:

LOTTO A

Piena proprietà di fabbricato residenziale con annesso terreno
al Foglio 40, Mappali 4195 e 4196 - in località Manganedda
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 205,00

V= € 450.000,00

Diconsi EURO DUECENTODODICIMILAQUATTROCENTO/00

LOTTO B

Piena proprietà di fabbricato residenziale distinto al Foglio 41, Mappale 5177, sub. 1, 2, 3 in località Li Conchi Via Righi
superficie commerciale MQ 195,00

V= € 392.000,00

Diconsi EURO TRECENTONOVANTADUEMILA/00

LOTTO C

Per la quota di ¼ di nuda proprietà di
Immobili al Foglio 41, Mappale 1785, sub. 1, 2, 3 in Via Sanna 23 (già Largo Lu Narili)
superficie commerciale MQ 290,00

V= € 87.000,00

Diconsi EURO OTTANTASETTEMILA/00

Il "prezzo di mercato" per i lotti di vendita sopra descritti è stato determinato con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobili sono inseriti, quindi il valore sopraindicati possono ritenersi congrui. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

La relazione si completa dei seguenti allegati:

- ALL. 1 - ATTI DEPOSITATI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI ARZACHENA
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - VERBALI DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

Si resta a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 23.02.2026



Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano