

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE
TEMPIO PAUSANIA (SS)
PROCEDURA ESECUTIVA N°
160/2018+82/2023 R.G.Es.**

con sede in
CONTRO
—

S.p.a.
(SS)

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE	Dr.ssa
INCARICO C.T.U. + Ingjnzioni Integrative	10/02/2023-11/09/2023-22/10/2024
DEPOSITO PRIMA RELAZIONE PERITALE	26/06/2023
DEPOSITO RELAZIONE PERITALE INTEGRATA	19/12/2024
RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA	28/01/2025

**RELAZIONE PERIZIA-FINALE
AGGIORNATA E INTEGRATA
INCARICO DEL GIUDICE IN DATA 22/10/2024**

TEMPIO PAUSANIA li: 19 dicembre 2024

IL C.T.U.
Arch. GIUSEPPE SABA

Procedure n. 160/2018 + 82/2023 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: dr.ssa _____ ;

Parti in causa:

Attore: _____ con sede in Roma,
costitutosi in giudizio con avv. _____ con studio legale in Sassari via _____ ,

Surrogante/Sostituto: _____ con sede in Conegliano (TV),
costitutosi in giudizio con avv. _____ con studio legale in Milano via _____ ,

Esecutato: _____ domiciliati c/o Studio Legale avv. _____
con studio in Sassari via _____ ,

Premessa:

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto Arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Giuseppe Saragat n° 10, in data 10/02/2023 prestava giuramento come esperto e, in quell'occasione mi venivano sottoposti una serie di quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari" e ai quali avevo compiutamente risposto con il deposito della Relazione Peritale nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023 mentre, l'udienza era rinviata al 11/09/2023.

Successivamente:

- In data 06/07/2023 l'allora GE dott.ssa Campesi, con propria nota posticipava l'udienza di comparsa al 12/09/2023;
- Con provvedimento della Presidente Vicaria del Tribunale di Tempio Pausania dott.ssa _____ datato _____ , prot. n. _____ , il Giudice dell'esecuzione dr.ssa _____ veniva designato a sostituire la dott.ssa _____ nel ruolo civile "ex Campesi";
- Visto il dispositivo del Giudice delle Esecuzioni dott.ssa _____ datato 11/09/2023 nel quale "*dispone che gli esperti estimatori prendano visione delle circolari sull'aggiornamento delle perizie di stima e sui nuovi compiti che vengono loro affidati da questo GE e che depositino e/o aggiornino le perizie di stima secondo le prescrizioni ivi dettate.....omissis*"; e per questo motivo "*fissa il rinvio all'udienza del _____ , ore 10:00*";
- Vista l'ordinanza in data 12/06/2024 del Presidente del Tribunale di Tempio Pausania



, con la quale disponeva “che entrambi i procedimenti sopra indicati vengano rimessi dinnanzi al Giudice dott.ssaomissis” e cioè alla Esecuzione immobiliare n. 160/2018 R.G.Es. con riunita la n. 82/2023 R.G.Es;

- Visto il verbale di udienza del 22/10/2024 nel quale il Giudice delle esecuzioni dr.ssa incaricava il CTU arch. Giuseppe Saba di depositare l'elaborato peritale con le integrazioni richieste e rinviava all'udienza del 28/01/2025;

tutto ciò premesso

Il CTU, preso atto delle disposizioni del Giudice, in questa sede, procede all'**aggiornamento dell'intero Elaborato Peritale che era stato depositato nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023** (con bene pignorato foglio mappale sub), **sostituendolo integralmente con il presente Elaborato Peritale di Stima sui beni pignorati foglio mappale sub - sub - sub**, rispondendo, nelle pagine successive ai nuovi quesiti posti con la Circolare del 11/09/2023 e cioè:

- 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.
- 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.**
- Provveda ad acquisire:**
 - planimetria catastale;
 - 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;
 - certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
 - anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
 - 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.
- 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:
 - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - 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.
- 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.
- 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 statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

- g) **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 ausiliario 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.
- h) **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;
- i) **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 opponibile 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 precedente 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.



- j) **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).
- k) **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.
- l) **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.
- m) **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.
- n) **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.
- o) **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 eseguita 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.
- p) **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 eseguita 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.**
- q) **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.
- r) **Nel caso in cui** dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore precedente 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 convenzionata 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.

**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 6 a 37

- s) **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.
Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164-bis disp. att. c.p.c.
- t) **Depositi nel fascicolo telematico** un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune, indirizzo) piano int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc...). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il Giudice

dispone che l'esperto nella redazione del suo elaborato si attenga alle seguenti prescrizioni:

- a) formulerà istanza di proroga prima della scadenza del termine indicando le ragioni per cui non è stato possibile rispettare il termine assegnato;
- b) acquisisca il numero di recapito telefonico fisso e/o di cellulare dell'esecutato e/o dei soggetti che occupano l'immobile, avvertendo che detti dati saranno trasmessi al custode dell'immobile;
- c) corredi la relazione con adeguate produzioni fotografiche, con riepilogo iniziale, ed inserisca, per agevolare le successive operazioni di pubblicazione, **le planimetrie degli immobili nel corpo della perizia** e non in allegato alla stessa con l'avvertenza che i lotti vanno indicati con numeri progressivi oppure va dato atto che si tratta di lotto unico;
- d) invii, entro il termine di trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 c.p.c., copia del proprio elaborato di stima (senza gli allegati) ai creditori precedenti e agli intervenuti, previa adeguata verifica, nonché a parte eseguita (o al suo procuratore se già costituito) e al custode se già nominato. La comunicazione dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata (o per posta raccomandata cartacea al solo debitore privo di indirizzi di posta elettronica certificata); rammentando alle parti i) che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note all'esperto: in tal caso l'esperto interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari; ii) che le parti devono depositare in cancelleria in via telematica copia delle note tempestivamente inviate al perito almeno dieci giorni prima dell'udienza;
- e) depositi in via telematica l'elaborato completo di allegati e delle attestazioni di avvenuta trasmissione alle parti delle comunicazioni prescritte, nonché, entro lo stesso termine;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNATA
AI QUESITI DI CUI ALL'INGIUNZIONE DEL G. Es. DEL 22/08/2023
E INTEGRATA CON L'ANALISI DEI CESPITI DI PERTINENZA
SECONDO L'INCARICO DEL G. Es. DEL 22/10/2024

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO "a" - "verifichi, prima di ogni altra 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.

il CTU, come dichiarato nel "Quesito uno" della relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023, ha verificato che all'istanza di pignoramento e agli Atti del fascicolo elettronico della Causa sono stati allegati i seguenti documenti (elenco documenti)

1. Nota di trascrizione a ruolo del pignoramento;
2. Atto del pignoramento;
3. Relazione notarile.

Osservazioni:

La documentazione agli Atti della Causa risulta essere completa, in ogni caso, il CTU ha ritenuto necessaria l'acquisizione della seguente documentazione utile allo svolgimento delle operazioni peritali:

1. Estratto Mappa catastale rilasciato in data 06/03/2023;
2. Visura planimetrica rilasciata in data 11/02/2023;
3. Elaborato planimetrico rilasciato in data 11/02/2023
4. Visura catastale storiche rilasciata in data 11/02/2023;
5. Ispezione ipotecaria rilasciata in data 17/03/2023;
6. Concessioni Edilizie/Agibilità - richiesta con posta certificata, consegnata in data 28/02/2023 per accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di _____ prot. n. _____ del _____.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **PIGNORAMENTI:**

- Articolo _____, casella _____, trascritto in data _____. Atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario in data _____, repertorio _____, portante ATTO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili a favore di _____ S.p.a. con sede legale in _____ contro _____ nato a Sassari in data _____, _____ nata a _____ (MI) in data _____, sopra immobile sito nel comune di _____ (SS) – località _____ e precisamente: 1 - abitazione posta al secondo piano, distinta all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale _____ sub _____, categoria A/2 – vani 4.



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 8 a 37

- Atto di pignoramento immobiliare notificato a _____ in data _____ ed a _____, ex art. 143 c.p.c., in data _____, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data _____ ai n. _____, avente per oggetto l'intera proprietà, facente capo per la quota di ½ ciascuno ai sig.ri _____, dei beni in comune di _____ località _____ via _____ snc, nel complesso residenziale denominato “ _____”, e precisamente:
 - 1 - appartamento al piano secondo, distinto all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale _____ sub _____, categoria A/2 – vani 4;
 - 2 - locale cantina al piano S1, distinto all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale _____ sub _____, categoria C/2 – consistenza mq 8, superficie mq 10;
 - 3 – posto auto scoperto al piano terra, distinto all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale _____ sub _____, categoria C/6 – consistenza mq 15;
- IPOTECHE:
 - Articolo _____, casella _____, trascritto in data _____ . Atto pubblico a rogito notaio _____ in data _____, repertorio _____, portante IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, a favore di _____ S.p.a. con sede legale in Roma contro _____ nato a Sassari in data _____, _____ nata a _____ (MI) in data _____.
- SEQUESTRI:

..... convertito (ovvero non convertito) in pignoramento;
- DOMANDE GIUDIZIALI:

..... il relativo giudizio è in corso (ovvero si è concluso con sentenza passata in giudicato in data ed annotata in data ovvero si è concluso per);
- SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO:

.....
- PROVENIENZA DEI BENI:
 - ai sig.ri _____ (attuali proprietari) il bene perviene in forza di:**
 - ATTO DI COMPRAVENDITA del _____ a rogito Notaio _____ con sede in Olbia (SS) repertorio n. _____ – nota Modello Unico n. _____ Reparto PI di Tempio Pausania in atti al _____ avente per oggetto Appartamento (foglio _____, mappale _____, sub _____) posto al piano secondo, catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15;
 - ai sig.ri _____ il bene perviene in forza di:**
 - ATTO DI COMPRAVENDITA del _____ a rogito Notaio _____ con sede in Sassari (SS) repertorio n. _____ – nota Modello Unico n. _____ Reparto PI di Tempio Pausania in atti al _____ avente per oggetto Appartamento (foglio _____, mappale _____, sub _____) posto al piano secondo, catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15;
 - alla società _____ s.r.l. con sede in Sassari P.IVA n. _____ il bene perviene in forza di:**
 - ATTO DI PERMUTA del _____ a rogito Notaio _____ con sede in Olbia (SS) repertorio n. _____.

Per gli altri passaggi si veda la relazione notarile depositata agli atti della Causa e la visura catastale _____ storica _____ di _____ cui all’ALLEGATO_DOCUMENTI_VARI, _____ parte



integrante e sostanziale della presente relazione.

QUESITO “b” - “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.

I moduli di controllo, di cui al presente quesito sono stati elaborati in file autonomi e allegati alla presente relazione peritale.

QUESITO “C” - “Provveda ad acquisire:”

- vi) planimetria catastale;
- vii) 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;
- viii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
- ix) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell’immobile pignorato;
- x) 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.

In merito al punto i) del quesito “c”:

tutte le planimetrie catastali rilasciate dall’Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati sono state allegate in copia nel documento ALLEGATO_PLANIMETRIE_CATASTALI e allegato alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa

In merito al punto ii) del quesito “c”:

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023, tramite riscontri effettuati presso l’ufficio Tecnico del comune di _____, per accesso agli atti prot. n. _____ del _____, risultavano essere state rilasciate una serie di titolo abilitativi a costruire e cioè:

- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla _____ con sede in Sassari (SS), via _____ n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO, nell’area e/o immobile censito nel catasto al foglio _____ mappali _____, posta in _____ ;
- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla _____ con sede in Sassari (SS), via _____ n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la VARIANTE IN CORSO D’OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. _____ – C.E. N. _____), nell’area e/o immobile censito nel catasto al foglio _____



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 10 a 37

- mappali , posta in ;
- **Concessione edilizia n. del** rilasciata dal comune di (SS) e intestata alla con sede in Sassari (SS), via n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. nato a Sassari il per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. – C.E. N. –), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio mappali , posta in .

In merito al punto *iii*) del quesito “c”:

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023, agli atti dell'Ufficio tecnico del comune di Arzachena, sugli immobili pignorati risulta essere stata rilasciata anche la **certificazione di agibilità/usabilità** relativa alle **P.E. v°** , portante data e intestata alla con sede in Sassari (SS), via n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. nato a Sassari il .

In merito al punto *iv*) del quesito “c”:

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023, ai sig.ri (attuali proprietari) i beni pervengono in forza di:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** del a rogito Notaio con sede in Olbia (SS) repertorio n. – nota Modello Unico n. Reparto PI di Tempio Pausania in atti al avente per oggetto Appartamento (foglio , mappale , sub) posto al piano secondo, catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15;

In merito al punto *v*) del quesito “c”:

Allo stato non risultano esserci state dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

QUESITO “d” - “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:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- 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.

In merito al punto *i*) del quesito “d”:

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023, conferma anche in questo Elaborato peritale che i dati di cui gli



atti di pignoramento hanno consentito di individuare il bene oggetto di pignoramento.

In merito al punto ii) del quesito “d”:

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023, conferma anche in questo Elaborato peritale che i dati di cui gli atti di pignoramento, in generale consentono di individuare l'intero compendio edificatorio in cui è inserito il bene pignorato.

In merito al punto iii) del quesito “d”:

il CTU, come dichiarato nelle istanze al GE, depositate nel fascicolo elettronico della Causa in data in data 26/06/2023, ha rappresentato la storia edilizio-catastale del compendio pignorato e che questa rappresentazione è inserita nelle visure catastali di cui all'allegato ATTI_CATASTO_VIS.PLANIMETRICHE e allegato alla presente Relazione Peritale Integrata, depositata nel fascicolo elettronico della Causa.

QUESITO “E” - “Proceda, senza richiedere autorizzazione al Giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento catastale,”

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.

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023, conferma anche in questo Elaborato peritale che, gli immobili oggetto della presente Relazione Peritale di stima sono censiti all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari, così come riportato nelle specifiche del documento ATTI_CATASTO_VIS.PLANIMETRICHE e allegato alla presente Relazione Peritale Integrata, depositata nel fascicolo elettronico della Causa.

Gli immobili oggetto della presente Relazione Peritale Integrata di stima sono censiti all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Sassari, così come riportato nelle planimetrie catastali graficizzate dall'ingegnere _____ iscritto all'Albo degli Ingegneri di Sassari al n. _____ di cui alla dichiarazione protocollo n. _____ del _____ e dall'ingegnere _____ iscritto all'Albo degli Ingegneri di Sassari al n. _____ di cui alla dichiarazione protocollo n. _____ del _____ e n. _____ del _____ e pertanto, dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e dall'esito della visita del luogo oggetto della causa è emerso quanto segue:

Prima U.I.U

- trattasi di **appartamento (foglio _____, mappale _____, sub _____)** in _____, località “ _____ ” via _____, angolo via _____ posto al piano secondo del complesso residenziale denominato “ _____ ” sito nel comparto _____, lotto n. 1, P.P. zona “B”; dall'esame della documentazione grafico-progettuale allegata alla C.E., della planimetria catastale e dello stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che, l'appartamento pignorato è costituito _____ da un ingresso (che avviene da ampio



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

spazio condominiale con rampe di scala e ascensore) che immette su un locale soggiorno-cucina da cui si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono le due camere da letto e un bagno; dal soggiorno e dalle camere da letto si accede alle due verande esterne che affacciano sulla via principale e risultano essere caratterizzate con pergole in legno.

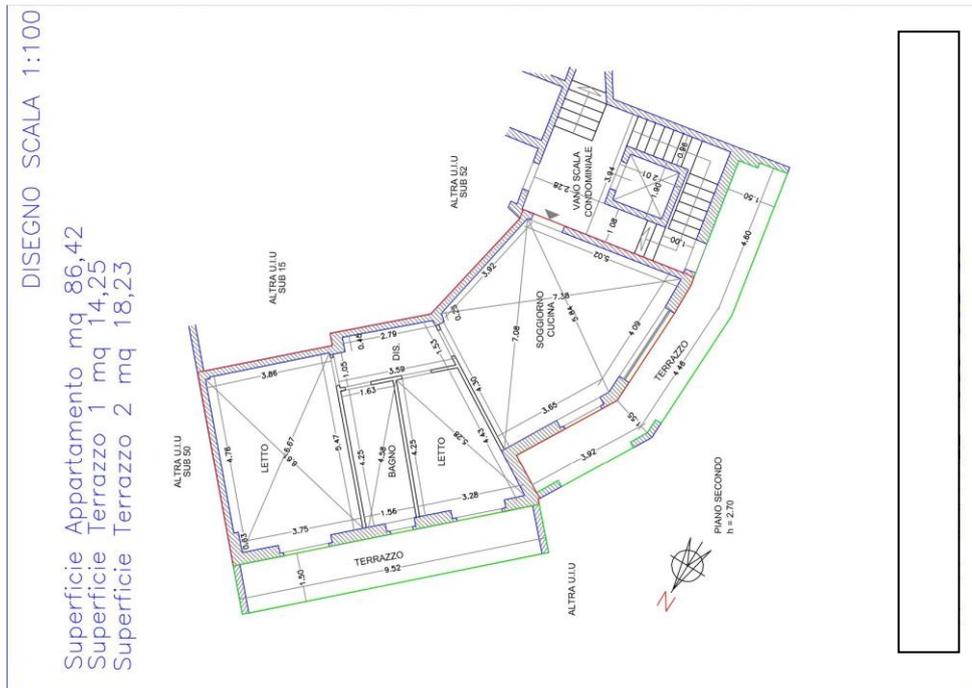


immagine del rilievo stato attuale della pianta dell'appartamento

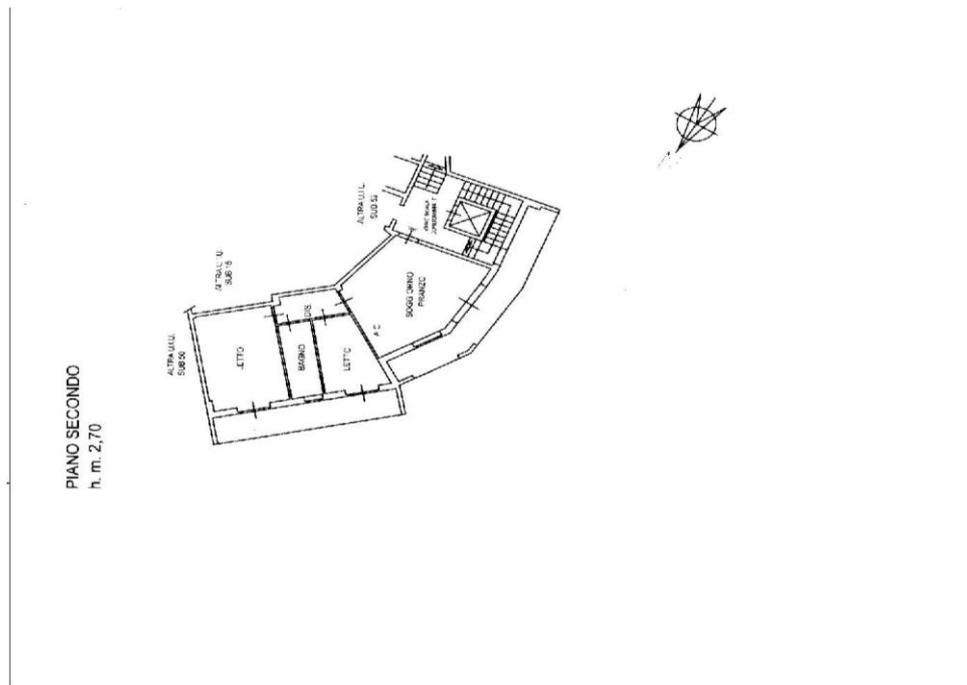


immagine della planimetria catastale con variazione catastale aggiornata

Procedendo alla comparazione tra la pianta dell'appartamento di cui al progetto originario, la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari e lo stato dei luoghi, è stato possibile verificare che lo stato dei luoghi differisce leggermente rispetto agli atti depositati, infatti, si può subito evidenziare che la camera da letto più grande presenta, nella parete a confine con l'U.I.U. due pilastrate aggettanti che negli atti abilitativi e catastali originari non risultano, nel locale bagno la finestra è posta in modo disassato rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale e alcune dimensioni delle tramezzature interne risultano leggermente differenti rispetto al progetto originario e alla planimetria catastale.

Per cui, viste le specifiche del quesito esposto e in forza dell'autorizzazione del Giudice (vedasi le specifiche del quesito in questione) il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto dell'intero immobile, innanzi tutto a redigere gli elaborati planimetrici, a graficizzare sui moduli dell'Agenzia del Territorio di Sassari l'aggiornamento della planimetria e, successivamente all'invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari con protocollo n. del al fine di procedere all'aggiornamento/variazione della planimetria catastale e certificarne la regolarità catastale; gli atti della variazione catastale sono allegati alla presente relazione.

Seconda U.I.U

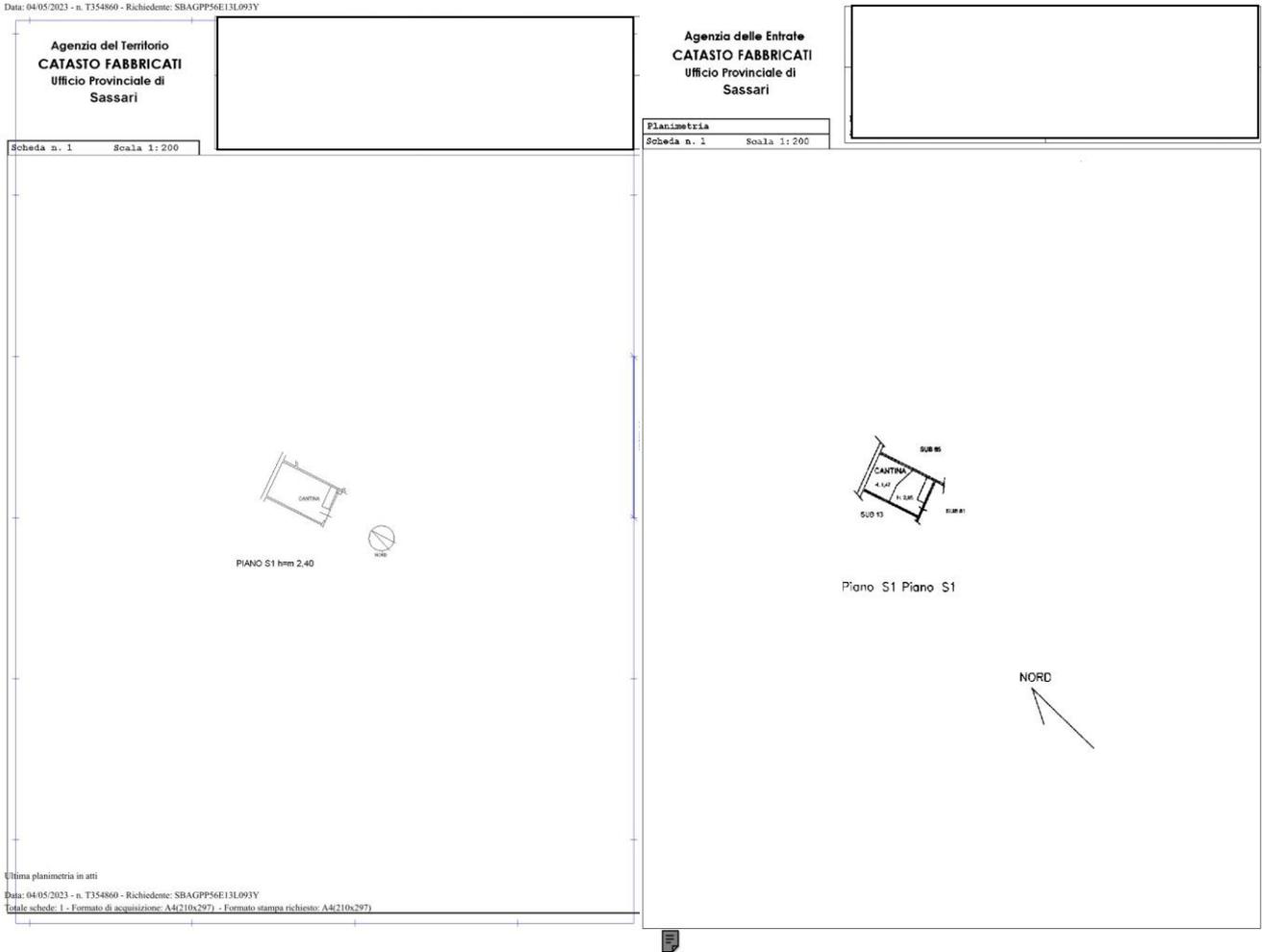
- trattasi di **locale cantina al piano S1**, censito all'NCEU al **foglio** , **mappale** , **sub** in , località " " via , angolo via , nel complesso residenziale denominato " " sito nel comparto , lotto n. 1, P.P. zona "B"; dall'esame della documentazione grafico-progettuale allegata alla C.E., della planimetria catastale e dello stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che all'interno dello stesso è stata rilevata, praticamente al centro del locale la presenza di un sopralzo in muratura che non è presente nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio di Sassari.

RILIEVO DELLA U.I.



Superficie Cantina mq 10,60

immagine del rilievo stato attuale della pianta della cantina



immagini della planimetria catastale del locale cantina prima e dopo la variazione catastale

Per cui, viste le specifiche del quesito esposto e in forza dell'autorizzazione del Giudice (vedasi le specifiche del quesito in questione) il CTU ha provveduto, attraverso un rilievo planimetrico puntuale dello stato di fatto del locale cantina, innanzi tutto a redigere gli elaborati planimetrici, a graficizzare sui moduli dell'Agenzia del Territorio di Sassari l'aggiornamento della planimetria e, successivamente all'invio degli stessi agli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Sassari con protocollo n. _____ del _____ al fine di procedere all'aggiornamento/variazione della planimetria catastale e certificarne la regolarità catastale; gli atti della variazione catastale sono allegati alla presente relazione.

Terza U.I.U

- trattasi di **posto auto scoperto al piano terra**, censito all'NCEU al **foglio _____**, **mappale _____**, **sub _____** in _____, località " _____ " via _____, angolo via _____, nel complesso residenziale denominato " _____ " sito nel _____



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

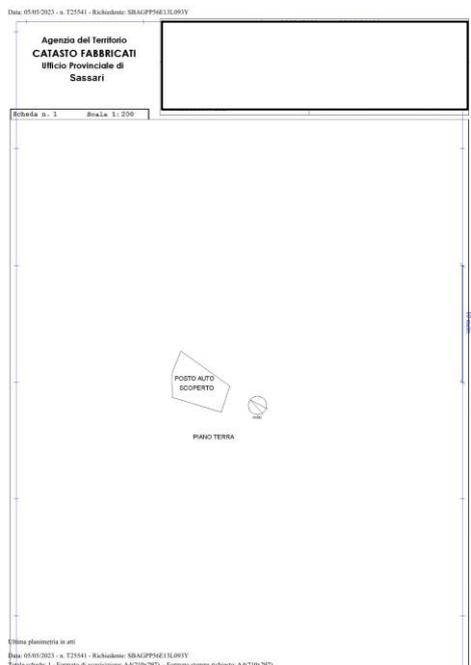
via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

comparto 100, lotto n. 1, P.P. zona “B”; dall’esame della documentazione grafico-progettuale allegata alla C.E., della planimetria catastale e dello stato dei luoghi all’atto del sopralluogo è emerso che il posto auto, in linea di massima corrisponde allo stato presente negli atti abilitativi a costruire e in quelli catastali.

RILIEVO DELLA U.I.



immagine del rilievo stato attuale della pianta del posto auto scoperto
immagine della planimetria catastale del posto auto scoperto



QUESITO “f” - “Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l’estratto per riassunto di matrimonio degli esecutati”

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 statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

I beni pignorati, così identificati: **Appartamento foglio mappale , sub , Locale cantina foglio , mappale , sub , Posto auto scoperto foglio , mappale , sub** che risultano intestati per la quota di ½ ciascuno ai sig.ri .

Con comunicazione a mezzo posta certificata 23/08/2024 il CTU provvedeva a richiedere all’Ufficio stato civile del comune di l’estratto del certificato di matrimonio dell’esecutato; in data 29/08/2024 veniva rilasciato l’atto richiesto, che si allega in copia alla presente relazione nell’ALLEGATO_DOCUMENTI_VARI, da dove risulta che in data 03/08/2022 pratica il sig. con stato celibe, già residente ad (SS) in via , è emigrato nel registro di popolazione del comune di (SS); la sig.ra , separata legalmente, risulta risiedere in (SS) via e il suo nucleo familiare è composto anche dalla sig.ra nata ad

Olbia il .

QUESITO “g” - “Accerti lo stato 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.

I beni pignorati, così identificati: **Appartamento foglio** , **mappale** , **sub** , **Locale cantina foglio** , **mappale** , **sub** , **Posto auto scoperto foglio** , **mappale** , **sub** , risultano intestati per la quota di ½ ciascuno ai sig.ri e e, all'atto del sopralluogo "primo accesso" risultavano essere liberi e nel pieno possesso degli Esecutati

QUESITO "h" - "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.

I beni oggetto del pignoramento non sono di "provenienza successoria" ma sono pervenuti agli Esecutati per la quota di ½ ciascuno tramite **ATTO DI COMPRAVENDITA** del a rogito Notaio con sede in Olbia (SS) repertorio n. – nota Modello Unico n. Reparto PI di Tempio Pausania in atti al avente per oggetto:

- 1 - appartamento al piano secondo, distinto all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub , categoria A/2 – vani 4;
- 2 - locale cantina al piano S1, distinto all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub , categoria C/2 – consistenza mq 8, superficie mq 10;
- 3 – posto auto scoperto al piano terra, distinto all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub , categoria C/6 – consistenza mq 15;

QUESITO "i" - "Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:"

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

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

vi) 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 opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nellaprocedura 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.

In merito alle questioni di cui al quesito il CTU ha accertato che non sussistono provvedimenti di assegnazione della "casa coniugale" in quanto il sig. risulta



trovarsi con stato *celibe*, e risulta emigrato nel registro di popolazione del comune di (SS) mentre, la sig.ra , risulta separata legalmente e risiedere in (SS) via e il suo nucleo familiare è composto anche dalla sig.ra nata ad il .
Trattasi quindi, di beni **liberi e nel pieno possesso** degli esecutati sig.ri

QUESITO “j” - “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).

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **PIGNORAMENTI:**

- Articolo , casella , trascritto in data . Atto giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario in data , repertorio , portante ATTO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO immobili a favore di S.p.a. con sede legale in contro nato a Sassari in data , nata a (MI) in data , sopra immobile sito nel comune di (SS) – località e precisamente:
1 - abitazione posta al secondo piano, distinta all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub , categoria A/2 – vani 4.
- Atto di pignoramento immobiliare notificato a in data ed a , ex art. 143 c.p.c., in data , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania in data ai n. , avente per oggetto l’intera proprietà, facente capo per la quota di ½ ciascuno ai sig.ri , dei beni in comune di località via snc, nel complesso residenziale denominato “ ”, e precisamente:
1 - appartamento al piano secondo, distinto all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub , categoria A/2 – vani 4;
2 - locale cantina al piano S1, distinto all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub , categoria C/2 – consistenza mq 8, superficie mq 10;
3 – posto auto scoperto al piano terra, distinto all’Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale sub , categoria C/6 – consistenza mq 15;

▪ **IPOTECHE:**

- Articolo , casella , trascritto in data . Atto pubblico a rogito notaio in data , repertorio , portante IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo, a favore di S.p.a. con sede legale in contro nato a Sassari in data , nata a (MI) in data .



QUESITO “K” - “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.

Trattandosi di beni immobili facenti parte di un complesso residenziale che affaccia su via pubblica denominato “ ”, il CTU ha accertato che l’intero compendio residenziale è gestito dall’avv. , con studio in a via n.

17; per le vie brevi e per acquisizione dati avvenuto tramite invio mail è stato accertato che sull’appartamento, sul locale cantina e sul posto auto scoperto posto di cui al foglio 41 mappale sub , sub e sub gravano le seguenti pendenze condominiali e cioè:

- ripartizione resoconto gestione ordinaria dal 01/04/2024 al 31/03/2025.....totale da pagare € 7.274,16

Il CTU, riferisce che questi dati sono riportati nell’allegato “documenti vari” di cui alla relazione di perizia depositata nel fascicolo elettronico della Causa.

QUESITO “L” - “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.

L’area in cui si trova il fabbricato residenziale, luogo in cui è ubicato il bene pignorato, è situata ai margini esterni del centro abitato di Arzachena in una nuova zona residenziale caratterizzata da nuovi interventi edilizi.

Così come ribadito nel quesito n. “c” per il fabbricato residenziale risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- **Concessione edilizia n. del** rilasciata dal comune di (SS) e intestata alla con sede in Sassari (SS), via n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. nato a Sassari il per la REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA DI QUESTO CENTRO URBANO, nell’area e/o immobile censito nel catasto al foglio mappali , posta in ;
- **Concessione edilizia n. del** rilasciata dal comune di (SS) e intestata alla con sede in Sassari (SS), via n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. nato a Sassari il per la VARIANTE IN CORSO D’OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 20 a 37

RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. _____ – C.E. N. _____), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio mappali _____, posta in _____;

- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla _____ con sede in Sassari (SS), via _____ n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. _____ – C.E. N. _____), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio mappali _____, posta in _____.

Sempre agli atti del comune di Arzachena risulta essere stata rilasciata anche la **certificazione di agibilità/usabilità** relativa alle P.E. v° _____, portante data 04/05/2009 e intestata alla _____ con sede in Sassari (SS), via _____, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____.

Sulla base dei riscontri effettuati dal CTU in sede di sopralluogo per l'accesso all'immobile, avvenuto in data 03/04/2023, si è rilevato che, comparando i dati rilevati dai titoli abilitativi alla costruzione agli atti dell'ufficio archivio generale del comune di _____, è risultato quanto segue e cioè:

- si ribadisce la corrispondenza, in via generale degli atti abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di _____ e riportati sia nel quesito "c" che in questo;
- per quanto riguarda nello specifico l'immobile pignorato destinato ad appartamento, a seguito di una comparazione tra elaborati grafici depositati agli atti e stato dei luoghi è stato accertato che sussistono delle piccole differenze nella distribuzione interna dei locali con lievi differenze dimensionali nelle tramezzature e lo spostamento di alcune bucatore di porte finestre/finestre, comunque sanabili, che necessitano di essere regolarizzate sia catastalmente che dal punto di vista urbanistico-edilizio;

Per cui, stante tale situazione si renderà necessaria, per le opere edilizie sanabili, una pratica di accertamento di conformità edilizio e un aggiornamento/variazione catastale (già descritto nel quesito "e") al fine di regolarizzare lo stato dei luoghi; trattandosi di opere minori, il rilascio del parere paesaggistico su accertamento di conformità, così come riferito dall'Ufficio tecnico comunale, non è previsto.

In ogni caso, la valutazione definitiva e certa dei costi della pratica di accertamento di conformità, comunque, sarà fatta al momento dell'avvenuta vendita del bene e della successiva presentazione della pratica edilizia allo Sportello Unico delle Attività Produttive e Edilizie regione Sardegna (SUAPE).

QUESITO "M" - "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 allegghi copia dei piani urbanistici

Gli strumenti urbanistici (Piano di Fabbricazione Comunale) del Comune di _____ individuano l'area, su cui insiste l'immobile pignorato come zona urbanistica "B"



(completamenti residenziali centri abitati); la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle convenzioni e dallo strumento attuativo vigente (PdiF).

QUESITO “N” - “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”

Attraverso riscontri effettuati presso l'ufficio Tecnico del comune di _____, mediante accesso agli atti prot. n. _____ del _____, a completamento della documentazione tecnica atta al rilascio del titolo abilitativo a costruire, non risultano essere state presentate dichiarazioni tecniche relative all'impianto elettrico e inoltre, agli atti della pratica edilizia non risultano depositate dichiarazione riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare nella esecuzione degli impianti tecnologici e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare, né tanto meno dichiarazioni di conformità rilasciate da installatori abilitati.

QUESITO “O” - “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 eseguita 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.

Gli Esecutati _____ sono proprietari degli immobili sopra descritti per la quota di ½ ciascuno e i beni sono pignorati per il loro intero.

QUESITO “P” - “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 eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Gli Esecutati sono proprietari dell'immobile sopra descritte per la quota di ½ ciascuno. I beni non sono divisibili in natura poiché trattasi di un appartamento + locale cantina + posto auto scoperto, per cui, vista la loro natura, il CTU ritiene di dover costituire un lotto unico di vendita.

LOTTO UNICO costituito da:

- **appartamento** al piano secondo, distinto all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale _____ sub _____, categoria A/2 – vani 4;
- **locale cantina** al piano S1, distinto all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale _____ sub _____, categoria C/2 – consistenza mq 8, superficie rilevata mq 10;
- **posto auto scoperto** al piano terra, distinto all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio mappale _____ sub _____, categoria C/6 – consistenza mq 15;



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 22 a 37

QUESITO “Q” - “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.

Come già dichiarato nel “Quesito due” della relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023 il C.T.U., dopo aver impostato lo studio della Causa, con avviso comunicato in data 09/03/2023 alla parte attrice

con sede in _____, domiciliata presso Studio Legale avv. _____, tramite posta certificata all’indirizzo _____, alla parte eseguita sig. _____ tramite posta A/R n. _____ del _____, restituita al mittente in data _____ in quanto il destinatario risulta “irreperibile”, alla parte eseguita sig.ra _____ tramite posta A/R n. _____ del _____, restituita al mittente in data _____ in quanto il destinatario risulta “sconosciuto” (gli eseguiti risultano anche domiciliati presso lo Studio Legale avv. _____ al quale, tramite posta certificata all’indirizzo _____ del _____ trasmetteva pari avviso), comunicava che le operazioni peritali avevano avuto inizio il giorno _____ e che il giorno _____ alle ore 10:00 si sarebbe trovato in _____, località “_____” via _____ snc, luogo in cui insiste il bene pignorato.

Dell’inizio delle operazioni peritali è stato avvisato, per le vie brevi e per p.e.o. all’indirizzo _____ anche _____ di Tempio Pausania in qualità di custode giudiziale del bene pignorato.

Successivamente, in data 31/10/2024, con avvisi di posta mail-pec agli indirizzi:

- _____, per _____ con sede in Roma;
- _____, _____ con sede in Conegliano (TV) via V. Alfieri N. 1;
- _____ per il sig. _____ e la sig.ra _____, domiciliati presso lo studio legale;
- _____ per _____ di Tempio Pausania, custode giudiziario,

il CTU, in virtù delle disposizioni del Giudice delle esecuzioni del 22/10/2024, ha proceduto ad inviare comunicazione alle Parti in indirizzo che, le operazioni peritali sarebbero proseguite nel giorno 05/11/2024 alle ore 11:00 con sopralluogo “primo accesso” in _____, località “_____” via _____ snc, luogo in cui insistono i beni foglio mappale _____ sub _____ e foglio mappale _____ sub _____; il bene pignorato foglio mappale _____ sub _____ è stato oggetto già di verifica e di sopralluogo in data 03/04/2023 per cui si confermano i dati a suo tempo acquisiti.

L’accesso agli immobili, fissati per la data del 03/04/2023 alle ore 10:00 e per la data del 05/11/2024 alle ore 11:00 sono avvenuti regolarmente, infatti, per il sopralluogo del 03/04/2023, all’ora prestabilita si sono trovati nel comune di _____, località “_____” via _____, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba, il sig. _____ incaricato



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 23 a 37

di Tempio Pausania custode giudiziario del bene pignorato e il sig. _____ e _____ e dell'avv. _____ in qualità di rappresentante degli esecutati sig.ri _____ e _____ legale degli esecutati mentre, per il sopralluogo del 05/11/2024, all'ora _____ prestabilita si sono trovati nel comune di _____, località " _____ " via _____, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba e sia il sig. _____ incaricato _____ di Tempio Pausania custode giudiziario del bene pignorato.

Gli immobili, oggetto del sopralluogo, si trovano, quindi, in:



Inquadramento territoriale – abitato di _____ (SS)

La località in cui sono ubicati i beni pignorati si trova ai margini esterni del centro abitato di _____ in una nuova zona residenziale caratterizzata da nuovi interventi edilizi e più precisamente in un complesso residenziale che si trova all'angolo tra via _____ snc e via _____.



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 24 a 37



Individuazione nel contesto urbano



Individuazione del bene su complesso residenziale



Immagine parziale del complesso residenziale “ ”

In sede di sopralluogo e di espletamento delle operazioni di accesso agli immobili, si è proceduto a verificare mediante rilievo metrico lo stato di fatto comparandolo con la planimetria catastale e la documentazione progettuale allegata ai titoli abilitativi a costruire; da detta comparazione è emerso che, soprattutto, nell'appartamento alcune partizioni interne



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 25 a 37

non corrispondono allo stato catastale e ai titoli abilitativi a costruire, infatti, si sono notati spostamenti delle bucaie delle finestre/porte finestre esterne, la presenza nella camera letto più grande di pilastri aggettanti rispetto alle murature e piccole variazioni dimensionali delle tramezzature interne.

Contestualmente si è proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico dello stato di fatto, sia interno che esterno, dei beni pignorati per inserirli anche nel contesto paesaggistico/residenziale della zona in cui il compendio residenziale insiste. Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU mediante richiesta con posta certificata, consegnata in data 28/02/2023 per accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Arzachena prot. n. 12544 del 02/03/2023, risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla _____ con sede in Sassari (SS), via _____ n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO, nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio mappali _____, posta in _____ ;
- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla _____ con sede in Sassari (SS), via _____ n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. _____ – C.E. N. _____), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio mappali _____, posta in _____ ;
- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla _____ con sede in Sassari (SS), via _____ n. 5/b, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. _____ – _____ - C.E. N. _____ – _____), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio mappali _____, posta in _____ .

Sempre agli atti del comune di Arzachena risulta essere stata rilasciata anche la **certificazione di agibilità/usabilità** relativa alle **P.E. v° _____**, portante data 04/05/2009 e intestata alla _____ s.r.l. con sede in _____ (SS), via _____, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ .

Dalla documentazione fotografica di cui all'ALLEGATO_RILIEVO_FOTOGRAFICO, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione e dai riscontri fatti sul posto dal C.T.U., è stato possibile accertare che i beni pignorati risultano ben individuati sul posto.

a) U.I.U. - Appartamento

- Comune: _____, località " _____ " via _____ snc;
- piano Secondo del complesso residenziale denominato " _____ " sito nel comparto 100, lotto n. 1, P.P. zona "B";



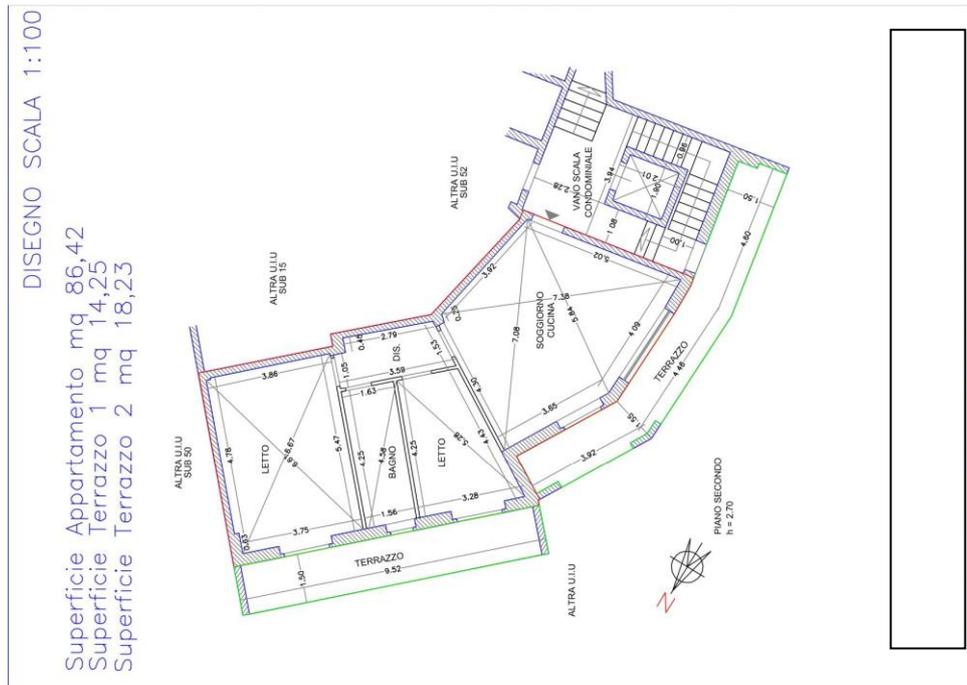
STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 26 a 37

- censito all'Agencia del Territorio di Sassari al **foglio mappale subalterno** ,
catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15 confinante con vano scala condominiale,
altra U.I. sub , altra U.I. sub , altra U.I. urbano, salvo altri aventi titolo.



Rilievo stato attuale della pianta dell'appartamento

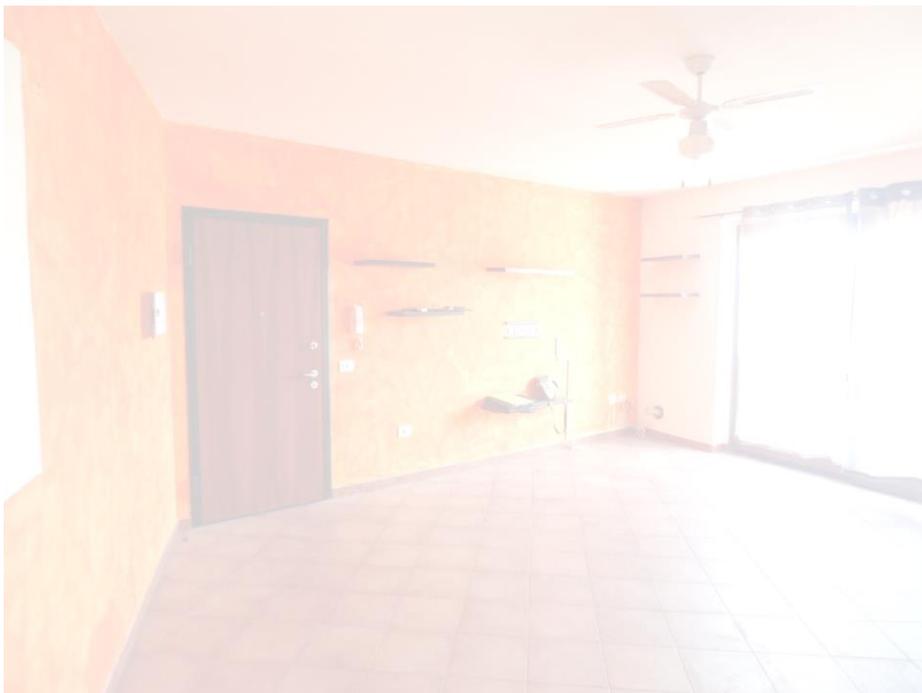


immagine interna dell'appartamento

STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 27 a 37

Descrizione sommaria: trattasi di un appartamento posto al piano secondo (anche se dagli elaborati progettuali allegati alle C.E. risulta essere collocato al terzo piano fuori terra) del complesso residenziale denominato “ ” sito nel comparto lotto n° 1 del Piano Particolareggiato di zona “B”, costituito da quattro livelli di cui uno seminterrato e, si trova in località “ ” via snc e angolo via .

Detto appartamento presenta un'altezza interna pari a m. 2,70, distribuito su un unico livello ed è costituito da un ingresso (che avviene da ampio spazio condominiale con rampe di scala e ascensore) che immette su un locale soggiorno-cucina, da cui si accede ad un piccolo disimpegno su cui si aprono le due camere da letto e un bagno; dal soggiorno e dalle camere da letto si accede alle due verande esterne che affacciano sulla via principale e che risultano essere caratterizzate da pergole in legno.

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato;
- solaio intermedio e di copertura del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio compresa impermeabilizzazione e caldaia in cls di protezione;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8;
- pavimentazione interna in mattoni di ceramica di colore chiaro delle dimensioni unitarie di cm 30x30;
- Il bagno è completo di water sospeso con cassetta, lavabo sospeso, bidet sospeso, vasca da bagno e rubinetterie e il rivestimento è realizzato in mattonelle di ceramica 10x10;
- intonaci interni al civile;
- tinteggiatura interna con tempera al civile;
- infissi esterni e interni in legno;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni sottotraccia;
- impianto idrico eseguito con tubazioni sottotraccia;
- impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio, eseguito con tubazioni sottotraccia;
- caldaia esterna a gas;
- pompa di calore esterna ed unità interna;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura al civile;
- pavimentazione esterna delle verande in mattoni di ceramica di colore chiaro delle dimensioni unitarie di cm 20x20;
- ringhiere delle verande in ferro battuto dal disegno semplice;
- pergole in legno a parziale copertura delle verande esterne;

Secondo quanto dichiarato dal proprietario, tramite il suo rappresentante in loco, l'immobile è stato acquistato nello stato di diritto e di fatto in cui esso ad oggi si trova all'atto del sopralluogo.

Dati tecnico-funzionali:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| • superficie catastale totale | mq 95,00 (novantacinque); |
| • superficie catastale escluse verande | mq 86,00 (ottantasei); |
| • superficie lorda rilevata (escluso verande) | mq 86,42 (ottantasei/42); |
| • superficie lorda rilevata (comprese verande) | mq 118,90 (centodiciotto/90); |



Superficie Utile dei vani dell'appartamento		
Soggiorno/cucina	mq	29,43
Disimpegno	mq	4,84
Bagno	mq	7,00
Letto 1	mq	21,48
Letto 2	mq	11,40
TOTALE DELLA SUPERFICIE UTILE	mq	74,15
Superficie Utile verande		
Veranda esterna 1	mq	18,23
Veranda esterna 2	mq	14,25

b) **U.I.U. - Locale Cantina**

- Comune: _____, località “ _____ ” via _____ snc;
- piano S1 del complesso residenziale denominato “ _____ ” sito nel comparto _____, lotto n. 1, P.P. zona “B”;
- censito all’Agenzia del Territorio di Sassari al **foglio mappale subalterno _____**, categoria C/2 – consistenza mq 8, superficie mq 10;
- confinante con vano scala condominiale, altra U.I. sub _____, altra U.I. sub _____, spazio comune sub _____, salvo altri aventi titolo.

RILIEVO DELLA U.I.



Superficie Cantina mq 10,60

immagine del rilievo stato attuale della pianta della cantina

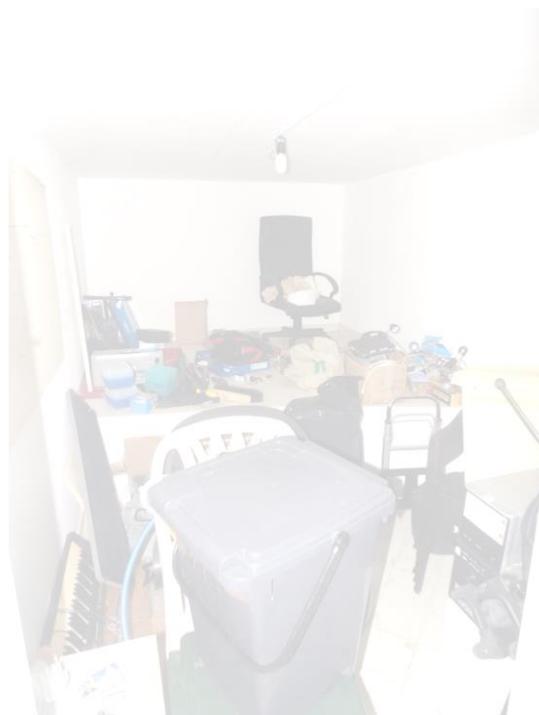


immagine interna dello stato attuale del locale cantina

Descrizione sommaria: trattasi di un locale cantina posto al piano S1 del complesso residenziale denominato “ ” sito nel comparto lotto n° 1 del Piano Particolareggiato di zona “B”, costituito da quattro livelli di cui uno seminterrato e, si trova in località “ ” via snc e angolo via .

Detto locale cantina presenta un'altezza interna pari a m. 2,05 nella parte più alta e un'altezza pari a m. 1,47 nella zona del sopralzo, distribuito su un due livelli ed è costituito da un ingresso (che avviene da spazio condominiale) che immette su un locale di circa 10,00 mq; al suo interno sono presenti una serie di masserizie accatastate alla rinfusa.

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in elevazione costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato;
- solaio intermedio e di copertura del tipo prefabbricato con pannelli orizzontali in c.a.;
- muri divisorii interni in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8;
- pavimentazione interna in mattoni di ceramica di colore chiaro delle dimensioni unitarie di cm 25x25;
- intonaci interni al civile;
- tinteggiatura interna con tempera al civile;
- infissi esterno in metallo;
- impianti elettrico completo di cassette, frutti e tubazioni a vista;
- intonaci esterni al civile;
- tinteggiatura esterna con pittura al civile;
- pavimentazione esterna in cls colorato;

Dati tecnico-funzionali:

- superficie consistenza catastale **mq 10,00** (dieci);
- superficie lorda rilevata **mq 10,60** (dieci/60);

Superficie Utile dei vani dell'appartamento		
Locale Cantina	mq	9,00
TOTALE DELLA SUPERFICIE UTILE	mq	9,00

c) **U.I.U. - Posto Auto Scoperto**

- Comune: _____, località “ _____ ” via _____ snc;
- piano Terra del complesso residenziale denominato “ _____ ” sito nel comparto _____, lotto n. 1, P.P. zona “B”;
- censito all’Agenzia del Territorio di Sassari al **foglio mappale subalterno** _____, catg. categoria C/6 – consistenza mq 15;
- confinante con vano scala condominiale, altra U.I. sub _____, altra U.I. sub _____, altra U.I. sub _____, salvo altri aventi titolo.

RILIEVO DELLA U.I.

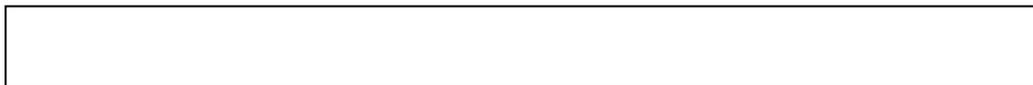


immagine del rilievo stato attuale della pianta del posto auto



immagine del posto auto

Descrizione sommaria: trattasi di un posto auto scoperto posto al piano terra del complesso residenziale denominato “ ” sito nel comparto 100 lotto n° 1 del Piano Particolareggiato di zona “B”, costituito da quattro livelli di cui uno seminterrato e, si trova in località “ ” via snc e angolo via .
Detto posto auto presenta, distribuito su un unico livello al quale si accede da spazio condominiale aperto su via .

Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare risulta avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in muratura mista dello spessore di cm. 35 per parapetti su due lati;
- pavimentazione esterna in cls vibrato e colorato con ossidi;

Dati tecnico-funzionali:

- superficie consistenza catastale **mq 15,00** (quindici);
- superficie lorda rilevata **mq 15,00** (quindici);

QUESITO “1” - “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 convenzionata 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.

Il CTU ha accertato che non ricorrono condizioni per il quesito in esame.

QUESITO “S” - “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.

Nel caso in cui, all’esito del sopralluogo, si accorga che l’immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all’art. 164-bis disp. att. c.p.c.

Come già dichiarato nel “Quesito quattordici” della relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data _____ il C.T.U, per determinare il valore dell’immobile oggetto della Causa e delle sue pertinenze, si è proceduto ad un’analisi approfondita del bene da stimare procedendo a verificare ogni e qualsiasi causa ostativa o pregiudizievole alla reale valutazione del bene e, successivamente a verificare la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui i beni insistono e ad analizzarne il contesto in cui essi sono inseriti.

Nel comune di _____ e, in particolare nella zona località _____, via _____ snc, angolo via _____, luogo in cui è situato l’immobile, si è potuto constatare che il settore abitativo-residenziale è in forte sviluppo dando vita ad una progressiva variazione dei prezzi di vendita che, di volta in volta vengono incrementati in funzione della forte domanda presente sul mercato.

Il variare dei prezzi, secondo le quotazioni, appresso riportate, dipende dalla tipologia dell’intervento, dalle caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato, dal loro stato di conservazione, dalla dotazione di servizi pubblici e tecnologici, dalla esposizione e dal contesto paesaggistico territoriale in cui il fabbricato è inserito e dalla dotazione di servizi pubblici che la zona offre. Il valore di mercato dei terreni e dei fabbricati sarà dedotto anche dalla comparazione di seguenti fattori principali e cioè:

- 1. Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;**
- 2. Caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle proprietà confinanti;**
- 3. Caratteristiche paesaggistiche con viste panoramiche verso il mare;**
- 4. Dotazione servizi pubblici e/o privati (urbanizzazioni primarie e secondarie);**
- 5. Inesistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.**
- 6. Esistenza di pregiudiziali allo sfruttamento della potenzialità volumetrica del lotto edificatorio.**

Il mercato edilizio tiene in fortissima considerazione anche la disponibilità di ampliare, per ogni singola unità edilizia, la dotazione di servizi attinenti alla residenza quali, ad esempio posti auto aggiuntivi.

Il CTU ha provveduto quindi, alla verifica dei Parametri del Borsino Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate “Banca dati delle quotazioni immobiliari riferite all’Anno 2024 – semestre 1”.

- Provincia di Sassari – Comune di _____
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 33 a 37

- Codice di Zona: B1 - Microzona Catastale: n. 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale

TIPOLOGIA	STATO DI CONSERVAZIONE	VALORE MERCATO (€/MQ)		SUP. (L/N)	VALORI LOCALIZZAZIONE (€/MQ X MESE)		SUP. (L/N)
		MIN	MAX		MIN	MAX	
ABITAZIONI CIVILI	NORMALE	1.250	1.800	L	5,2	7,5	L
ABITAZIONI DI TIPO ECONIMICO	NORMALE	950	1.400	L	4	5,9	L
BOX	NORMALE	700	1.000	L	3,5	5	L

Il più probabile valore di mercato per fabbricati aventi caratteristiche e posizione simili all'immobile oggetto di stima e siti nel Comune di _____, varia tra i 1.250,00 e i 1.800,00 €. per mq lordo ragguagliato. Il mq lordo ragguagliato si ottiene aggiungendo alla superficie lorda commerciale dell'abitazione, una percentuale per gli accessori di pertinenza dell'immobile. (verande, poggioni, giardino, posti auto, ecc.)

Considerata pertanto la tipologia dell'immobile, la vetustà, lo stato di conservazione, le finiture, la salubrità degli ambienti, l'ubicazione, la commerciabilità e soprattutto, le attuali condizioni del mercato presenti in zona, si ritiene congruo, per l'immobile oggetto dell'esecuzione, assumere un valore pari a 1.500,00 €/mq lordo ragguagliato.

Nella tabella seguente sono riportate le superfici commerciali dell'edificio e delle relative pertinenze che, moltiplicate per i relativi coefficienti danno origine alla superficie lorda ragguagliata, essenziale al fine della determinazione del più probabile valore di mercato.

Comune di _____ (SS), Via _____ s.n.c.	" al piano S1-Terra-Secondo		
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA Mq	COEFFICIENTE DI MOLTIPLICAZIONE	Mq
U.I. APPARTAMENTO al P.T., censita al foglio _____, mappale _____, sub _____	86,42	1,00	86,42
VERANDE DI PERTINENZA U.I., censita al foglio _____, mappale _____, sub _____	32,48	0,25	8,12
U.I.U LOCALE CANTINA al piano S1, censita al foglio _____, mappale _____, sub _____	10,00	1,00	10,00
U.I.U POSTO AUTO al piano terra, censita al foglio _____, mappale _____, sub _____	15,00	1,00	15,00
SUPERFICIE COMMERCIALE			119,54
Fattore correttivo di vetustà (- 5%)			-5,98
Fattore correttivo mancanza garanzia vizi bene venduto (-10%)			-11,95
Fattore correttivo stato di manutenzione edificio (- 5%)			-5,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA			95,63



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 34 a 37

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CHE COMPONE IL LOTTO UNICO			
	Superficie Lorda ragguagliata Mq	€/Mq	€
APPARTAMENTO al Piano Secondo comprensivo di MAGAZZINO/CANTINA al Piano S1 e POSTO AUTO SCOPERTO	95,63	1.500,00	143.445,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO			Euro 143.445,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ARROTONDATO			Euro 144.000,00

A tale cifra, rimangono a carico dell'aggiudicatario gli oneri per la pratica di accertamento di conformità edilizia che possiamo stimare in:

DESCRIZIONE	€
Stima onorari progetto accertamento conformità edilizia e paesaggistica e DD.LL. compresi Oneri vari	3.000,00
Stima oneri comunali e sanzioni varie per rilascio titolo abilitativo	1.000,00
Stima per lavori di completamento/ripristino delle opere edilizie interne	0,00
Totale spese da detrarre dal valore dell'immobile	4.000,00

(si fa presente che tale stima è suscettibile di variazioni (in + o in -) a seconda del variare dei costi delle lavorazioni edili, degli oneri e delle sanzioni comunali calcolate dall'Ufficio preposto e dalle scelte che l'aggiudicatario farà in funzione del Tecnico a cui affiderà la pratica di accertamento di conformità edilizia)

In conclusione, il più probabile valore dell'immobile è:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CHE COMPONE IL LOTTO UNICO		
Descrizione		€
U.I.U. (APPARTAMENTO) al piano Terra e Primo comprensivo di U.I.U (MAGAZZINO/CANTINA) al piano S1		144.000,00
A DETRARRE SPESE VARIE GRAVANTI SU IMMOBILE		-4.000,00
VALORE DI MERCATO		Euro 140.000,00
VALORE ARROTONDATO		Euro 140.000,00

**QUESITO "t" - "Depositati nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà contenere le seguenti indicazioni:
....."**

DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi.
SU tipologia: appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 35 a 37

(comune, indirizzo) piano int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].
DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). etc.... SITO IN (comune, indirizzo) piano int.... COMPOSTO DA: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)].
DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). NB non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. STATO DI OCCUPAZIONE: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

Comune di (SS), località “ ”, via snc, angolo via
nel complesso residenziale denominato “ ”, sito nel
comparto lotto n° 1 del Piano Particolareggiato di zona “B”
e più precisamente:

- **Intera proprietà di Appartamento libero**, avente una superficie lorda di mq 86,42 (verande escluse) e composto da: ingresso da scala esterna condominiale, soggiorno-pranzo, angolo cottura, andito, bagno, camera da letto 1, camera da letto 2 e comprensivo di due verande scoperte, al piano secondo e censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio , mappale , sub catg. A/2, classe 1, vani 4, rendita € 444,15, ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico; l'appartamento è confinante con spazio condominiale sub , altra U.I. sub , altra U.I. sub , salvo altri aventi titolo;
- **Intera proprietà di Locale Cantina libera**, avente una superficie lorda di mq 10,00, al piano S1 e censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio , mappale , sub catg. C/2, classe 1, consistenza mq 10, rendita € 42,56, ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico; il locale cantina è confinante con spazio condominiale sub , altra U.I. sub , altra U.I. sub , salvo altri aventi titolo.
- **Intera proprietà di Posto Auto Scoperto libero**, avente una superficie lorda di mq 10,00, al piano S1 e censito all'Agenzia del Territorio di Sassari al foglio , mappale , sub catg. C/6, classe 1, consistenza mq 15, rendita € 68,17, ivi compresi i proporzionali diritti sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile e dell'elaborato planimetrico; il posto auto è confinante con strada pubblica, altra U.I. sub spazio comune sub , salvo altri aventi titolo.

Il prezzo di vendita è di euro 140.000,00
(€ centoquarantamila/00)



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGS

Pag. 36 a 37

Titoli abilitativi a costruire

- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla **Società _____** con sede in Sassari (SS), via _____, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO, nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio _____ mappali _____, posta in _____;
- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla **Società _____** con sede in Sassari (SS), via _____, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. _____), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio _____ mappali _____, posta in _____;
- **Concessione edilizia n. _____ del _____** rilasciata dal comune di _____ (SS) e intestata alla **Società _____** con sede in Sassari (SS), via _____, legalmente rappresentata dal sig. _____ nato a Sassari il _____ per la VARIANTE IN CORSO D'OPERA NELLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE TRAVERSA VIA _____ DI QUESTO CENTRO URBANO (RIF. P.E. N. _____), nell'area e/o immobile censito nel catasto al foglio _____ mappali _____, posta in _____.
- **certificazione di agibilità/usabilità** relativa alle **P.E. v° _____**, portante data _____ e intestata alla Società _____ con sede in Sassari (SS), via _____, legalmente rappresentata dal sig. _____ i nato a Sassari il _____.

La presente Relazione Peritale è stata redatta secondo le disposizioni di cui alla circolare del G. Es. del 14/09/2023 recante "omissis.....nuovi compiti affidati agli esperti stimatori" e **costituisce elaborato sostitutivo della Relazione Peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 26/06/2023.**

ALLEGATI FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA RELAZIONE PERITALE:

- 1) A-01_RILIEVO_FOTOGRAFICO.
- 2) A-02_DOCUMENTI_VARI.
- 3) A-03_ATTICATASTALI_VISURE_PLANIM.
- 4) A-04_ATTI_AGGIORNAM-CATASTO_DOCFA.
- 5) A-05_ALLEGATO_RILIEVO_PLANIMETRICO).
- 6) Altra documentazione ritenuta di necessario supporto alla procedura di vendita.

Si dà atto che la bozza della presente Relazione Peritale è stata inviata alle Parti in causa con Web-Mail PEC/PEO come segue a:

- In data 04/12/2024 a _____ per _____ **S.p.a.** con sede in _____ ;
- In data 04/12/2024 a _____ per _____ con sede in _____ () via _____ N. 1;
- In data 04/12/2024 a _____ per il sig. _____ e la sig.ra _____, domiciliati presso lo studio legale;
- In data 04/12/2024 a _____ per _____ di _____, custode giudiziario,

al fine di rendere nei tempi e nei modi previsti dalla Legge le osservazioni e/o le integrazioni alla Relazione Peritale.



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 160/2018+82/2023 RGs

Pag. 37 a 37

Alla data del deposito della relazione peritale e dei relativi allegati, non risultano essere pervenute osservazioni e/o richieste di integrazioni al documento peritale.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto al mandato del Giudice della Causa con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità a fornire eventuali chiarimenti che si dovessero rendere necessari.

Tempio Pausania 19 dicembre 2024

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Saba

