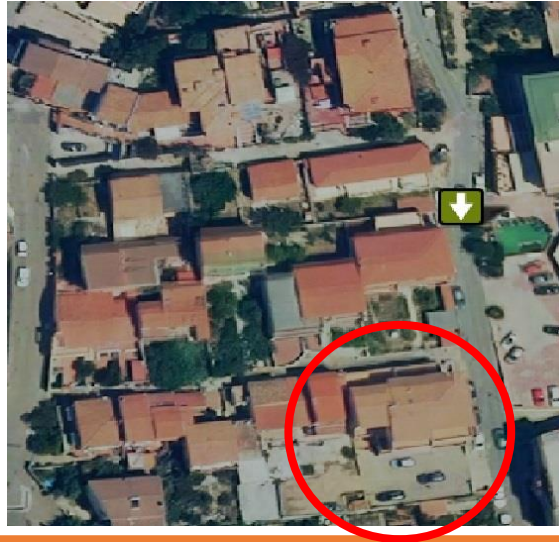


TRIBUNALE CIVILE E PENALE TEMPIO PAUSANIA

(PROVINCIA DI Sassari)

PROCEDURA ESECUTIVA N° 124/2020 R.G.Es.



S.r.l. – Conegliano (TV)

CONTRO

S.r.l. - Modena (MO)

NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.ssa

INGIUNZIONE INCARICO C.T.U. + Ingiunzione Integrativa

22/09/2021 – 22/08/2023

DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE

19/04/2022

DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE AGGIORNATA

31/10/2023

RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA

19/03/2024

PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE
aggiornata secondo le note di cui all'ingiunzione
del G. Es. del 22/08/2023

TEMPIO PAUSANIA li: 31 ottobre 2023

IL C.T.U.

Arch. GIUSEPPE SABA

Handwritten signature of Giuseppe Saba.

Procedura n. 124/2020 R.G.E.

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: dr.ssa Federica LUNARI;

Promossa da: [REDACTED]
[REDACTED] con studio legale in Sassari;

Contro: Società [REDACTED] con sede in Modena (MO) con Amministratore Unico sig. [REDACTED], indirizzo P.e.o. [REDACTED]
[REDACTED]

Creditore Intervento: [REDACTED] S.P.A. - c.f. [REDACTED]
Indirizzo: Via [REDACTED] CENTO (FE).

Premessa:

Ill.mo sig. Giudice, il sottoscritto Arch. Giuseppe SABA, con studio in Tempio Pausania via Giuseppe Saragat n° 10, in data 22/09/2021 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 19/04/2022.

Con istanza al GE, depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 12/11/2021, il CTU comunicava che *"i dati catastali depositati agli atti della Causa sono variati in quanto, in data 12/11/2012 protocollo n. ss0236316 in atti dal 12/11/2012 era stata operata una variazione dell'ampliamento e una diversa distribuzione degli spazi interni (n. 27280.1/2012). Questa variazione catastale ha formalmente soppresso il mappale 1637 sub 1 e sub 2 e generato il mappale 1637 sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10 (soppresso), sub 11 (soppresso), sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 17, sub 18, sub 19, sub 20, sub 21, sub 22, sub 23, sub 24, sub 25 e sub 26."* A dimostrazione di quanto sopra, suffragato anche da verifica *in situ* effettuata dal CTU, si allegava all'istanza:

- copia del tipo mappale;
- elenco dei sub generati dalla variazione catastale.

In data 30/05/2022 il CTU riceveva un'istanza dall'avv. [REDACTED], legale della Ricorrente nella quale si comunicava che *"nella CTU non viene valutata l'area urbana distinta al NCT al foglio 14 mappale 1637 oggetto del pignoramento, trascrizione e relazione notarile. Si chiede che il CTU proceda a tale valutazione o motivi l'assenza di tale valutazione."*

Con istanza al GE, depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 06/06/2022 il CTU rispondeva all'istanza dell'avv. Vanessa Porqueddu dando la seguente motivazione:



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

“Originariamente l’esecutato, al perfezionamento del mutuo fondiario, poneva a garanzia dello stesso e sui quali è stata posta relativa ipoteca, quelli che a tale data, erano i beni esistenti ed in capo all’esecutato e sul quale sarebbe poi sorto l’attuale edificio e, più precisamente:

- Appartamento distinto all’C.F. al F.14, mapp.1637, sub 1;
- Box auto distinto all’C.F. al F.14, mapp.1637, sub 2;
- terreno al C.T. al F.14, mapp.1637.

Da un’attenta analisi dell’atto di pignoramento, a pagina 3 si fa giustamente riferimento ai beni originari posti a garanzia del mutuo fondiario, i quali però, sono stati soppressi a seguito della costruzione e successivo accatastamento dell’edificio costituito da più unità immobiliari.

*Infatti, proseguendo l’analisi del Atto di Pignoramento, a pag.4 si specifica: “omissis.. il tutto **attualmente** distinto all’C.F. al F.14, particella 1637, sub 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e 21”.*

Le stesse unità immobiliari sono chiaramente specificate anche nella relazione notarile ventennale, F.14, particella 1637 sub 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e 21, intestati alla società [REDACTED] S.r.l.

In conclusione, essendo gli immobili originari soppressi a favore del nuovo fabbricato, individuato con la particella 1637 e da vari subalterni, non possono essere oggetto di stima.

Inoltre, dal riesame dell’elaborato planimetrico (allegato in copia) che rappresenta la suddivisione grafica della subalternazione dell’edificio, non è stata riscontrata la presenza della menzionata “area urbana” contraddistinta dalla particella 1637 al C.F.

Si fa presente che la mappa del Catasto Terreni è finalizzata alla sola individuazione dell’edificio e la sua area di pertinenza, censito come Ente Urbano e con la particella 1637.

Per l’individuazione dei vari subalterni di cui è composto l’edificio, ossia l’individuazione delle singole unità ed eventuali pertinenze, si dovrà fare riferimento all’Elaborato Planimetrico del Catasto Fabbricati.

Con comunicazione agli atti del [REDACTED] il GE, in persona della dott.ssa [REDACTED] e convocando le Parti al fine di organizzare il ruolo di udienza. All’udienza, di fronte al GE erano presenti:

- per il creditore procedente [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) l’avv. [REDACTED] in sostituzione dell’avv. [REDACTED] con studio in Sassari;
- per il creditore intervenuto Diocleziano SPV S.r.l. l’avv. [REDACTED] in sostituzione degli avv.ti [REDACTED];
- il CTU arch. Giuseppe Saba.

Sia il creditore procedente che il creditore intervenuto, così come riportato nel verbale d’udienza del 04/07/2023, chiedevano *“l’interazione della perizia di stima con la specificazione del sub 22 quale area urbana e chiede che venga assegnata pro-quota”.*

Il GE, dando atto della questione, si riservava di decidere.

In data 22/08/2023 il GE dott.ssa [REDACTED], a scioglimento della riserva assunta, dando atto della lettura della perizia di stima depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022, disponeva che *“..... **l’esperto stimatore indichi nella perizia di stima l’esistenza dell’area urbana,**” e “ritenuto che la perizia di stima debba essere aggiornata con la risposta puntuale e analitica ai quesiti posti da questo GE;” e per questo motivo “fissa per*



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 4 di 44

l'autorizzazione alla vendita l'udienza del 19/03/2024, ore 10:00".

Il CTU, preso atto delle disposizioni del GE procede all'aggiornamento della relazione peritale rispondendo, nelle pagine successive ai quesiti posti con l'ingiunzione del 22/08/2023.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNATA
AI QUESITI DI CUI ALL'INGIUNZIONE DEL G. Es. DEL 22/08/2023

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 19/04/2022, 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 è risultata 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;
2. Planimetrie catastali;
3. Visure ipotecarie;
4. Visure catastali;
5. Visure catastali storiche;
6. Concessioni Edilizie/Agibilità.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

▪ **PIGNORAMENTO:**

Pignoramento immobiliare n. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED] con sede in Modena (MO);

▪ **IPOTECHE:**

Ipoteca volontaria n. [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Modena (MO) e contro [REDACTED]
[REDACTED] S.r.l. con sede in Modena (MO);

Ipoteca giudiziaria n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
S.p.a. con sede in Cento (FE) e contro [REDACTED] S.r.l. con sede in Modena (MO);

Ipoteca giudiziaria n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
S.p.a. con sede in Cento (FE) e contro [REDACTED] S.r.l. con sede in Modena (MO);



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 6 di 44

▪ 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:

I beni sono pervenuti alla Esecutata tramite Atto notarile di Compravendita a rogito dott. [REDACTED] [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] con sede in Modena per 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] nata a La Maddalena il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

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.

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022, in osservanza alle disposizioni del Giudice in data 11/10/2021, con lettera raccomandata A/R comunicava alle Parti che il giorno 05/11/2021 prendevano avvio le operazioni peritali e, contestualmente, comunicava che il giorno 05 novembre 2021 alle ore 10:30, in La Maddalena, via Brigata Sassari n. 11 avrebbe proceduto al primo accesso all'immobile pignorato.

Tutto questo è riportato negli allegati alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022 e, per questo motivo il CTU ritiene di non dover compilare il modulo di controllo.

QUESITO “C” - “Provveda ad acquisire:”

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

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

- in data 27/09/2021 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilasciare copia, le planimetrie delle u.i.u. in comune di La Maddalena, via [REDACTED] foglio 14 particella subalterni 4, 5, 6, 7, 9.



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 7 di 44

- In data 10/10/2021 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilascia copia, le planimetrie delle u.i.u. in comune di La Maddalena, via [REDACTED], foglio 14 particella subalterni 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21.
- In data 09/06/2022 il CTU provvedeva a richiedere all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari sezione catasto fabbricati, facendosene rilascia copia della visura attuale per immobile dell'area urbana in comune di La Maddalena, via [REDACTED], foglio 14 particella [REDACTED] subalterno 22, consistenza mq 67.

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 data 19/04/2022 mentre, la planimetria catastale del subalterno 22, trattandosi di "area urbana" non risulterebbe essere stata graficizzata agli atti del catasto ma è riscontrabile solo nell'elaborato planimetrico che rappresenta la suddivisione grafica della subalternazione del compendio edificatorio.

In merito al punto ii) del quesito "c":

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022, tramite riscontri effettuati presso l'ufficio Tecnico del comune di La Maddalena, mediante accesso agli atti con richiesta in data 11/10/2021, risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- Autorizzazione SUAP n. [REDACTED] del [REDACTED], procedimento finale conclusivo di procedimento, inerente alla realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato sito in via [REDACTED] S.r.l.;
- Concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] del [REDACTED] rilasciata per le difformità realizzate rispetto alla concessione n. [REDACTED] del [REDACTED];

In merito al punto iii) del quesito "c":

come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022, agli atti dell'Ufficio tecnico del comune di La Maddalena, sugli immobili pignorati non risulta essere stata rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.

In merito al punto iv) del quesito "c":

I beni sono pervenuti alla Esecutata tramite Atto notarile di Compravendita a rogito dott. [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] s.r.l. con sede in Modena per 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] nata a La Maddalena il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà. Ante il ventennio il fabbricato foglio 14 particella [REDACTED] sub. 1-2 era già della signora [REDACTED] nata a La Maddalena il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, a lei pervenuto con atto notarile pubblico di donazione a rogito notaio [REDACTED] del [REDACTED] rep. [REDACTED], registrato



presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il
al n. , registrato presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Tempio Pausania il al n. di formalità.

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:

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca
identificazione;
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato
l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

In merito al punto i) del quesito "d":

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa
in data 19/04/2022, conferma che i dati di cui all'atto di pignoramento hanno consentito di
individuare i beni oggetto di pignoramento ad eccezione, del bene classificato "area urbana" in
comune di La Maddalena, via , foglio 14 particella subalterno 22,
consistenza mq 67.

In merito al punto ii) del quesito "d":

il CTU, come dichiarato nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa
in data 19/04/2022, conferma che i dati indicati in nell'atto di pignoramento, in generale
consentono di individuare l'intero compendio edificatorio.

In merito al punto iii) del quesito "d":

il CTU, come dichiarato nelle istanze al GE, depositate nel fascicolo elettronico della Causa in
data 12/11/2021 e in data 06/06/2022, ha rappresentato la storia edilizio-catastale del
compendio pignorato e che, qui di seguito andiamo a riprendere.

Originariamente l'esecutato, al perfezionamento del mutuo fondiario, poneva a garanzia dello
stesso e sui quali è stata posta relativa ipoteca, quelli che a tale data, erano i beni esistenti ed
in capo all'esecutato e sul quale sarebbe poi sorto l'attuale edificio e, più precisamente:

- Appartamento distinto al Catasto Fabbricati Foglio14, particella , sub 1;
- Box auto distinto al Catasto Fabbricati Foglio14, particella , sub 2;
- terreno al Catasto Fabbricati Foglio14, mapp. .

Da un'attenta analisi dell'atto di pignoramento, a pagina 3 si fa giustamente riferimento ai beni
originari posti a garanzia del mutuo fondiario, i quali però, sono stati soppressi a seguito della
costruzione e successivo accatastamento dell'edificio costituito da più unità immobiliari.



Infatti, proseguendo l'analisi del Atto di Pignoramento, a pag.4 si specifica: "omissis.. il tutto **attualmente** distinto al Catasto Fabbricati Foglio14, particella , sub 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e 21".

Le stesse unità immobiliari sono chiaramente specificate anche nella relazione notarile ventennale, Foglio 14, particella sub 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19 e 21, intestati alla società [REDACTED] s.r.l.

In conclusione, essendo gli immobili originari soppressi a favore del nuovo fabbricato, individuato con la particella e da vari subalterni, non possono essere oggetto di stima.

Inoltre, dal riesame dell'elaborato planimetrico (allegato in copia all'istanza) che rappresenta la suddivisione grafica della subalternazione dell'edificio, non è stata riscontrata la presenza della menzionata "area urbana" contraddistinta dalla particella al Catasto Fabbricati mentre, si registra la presenza dell'area urbana in comune di La Maddalena, via , foglio 14 particella subalterno 22, consistenza mq 67.

Si fa presente, inoltre, che la mappa del Catasto Terreni è finalizzata alla sola individuazione dell'edificio e della sua area di pertinenza, censito come Ente Urbano e con la particella e per l'individuazione dei vari subalterni di cui è composto il compendio edificatorio, ossia l'individuazione delle singole unità immobiliari e delle eventuali pertinenze, si dovrà fare riferimento all'Elaborato Planimetrico del Catasto Fabbricati.

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 19/04/2022, conferma che gli immobili oggetto della presente perizia di stima sono censiti all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari, così come riportato nelle specifiche del documento ALLEGATO_PLANIMETRIE_CATASTALI e allegato alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022.

Dall'esame della documentazione catastale presente agli atti dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio di Sassari, dalla visita di sopralluogo sullo stato degli immobili si è preso atto che le planimetrie non rappresentano l'attuale stato dei luoghi in quanto si tratta di immobili di civile abitazione con assetto distributivo definito, ma non ultimati e non utilizzabili per l'uso cui erano destinati per l'assenza di messa in opera di pavimentazioni interne, l'assenza di messa in opera dei rivestimenti interni, l'assenza di messa in opera degli infissi interni, l'assenza di messa in opera delle rubinetterie, l'assenza di messa in opera dei sanitari, l'assenza di messa in opera dei collegamenti ai punti di adduzione e di alimentazione idrico-fognario, mentre risultano poste in opera sottotraccia le condutture dell'impianto idrico-fognario; l'impianto elettrico, risulterebbe, dai riscontri del sopralluogo essere completato solo per la messa in opera delle condutture sottotraccia e l'infilaggio unifilare nelle scatole di derivazione ma, allo stato mancano la messa in opera dei "frutti" per punto presa e punto interruttori e l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica.

Stante tale situazione gli appartamenti risultano, di fatto ancora in **corso di costruzione** per cui, **"non abitabili/agibili"**.



Il CTU, come dichiarato nel “*Quesito quattro*” della relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022, aveva già proceduto a presentare all’Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari, una dichiarazione di variazione catastale ai sensi dell’art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652 e, tramite questa variazione è stata generata la nuova subalternazione del foglio 14 mappale e cioè:

- Soppressione del sub.4 che ha generato il **sub 27 - abitazione in corso di costruzione**;
- Soppressione del sub.5 che ha generato il **sub 28 - abitazione in corso di costruzione**;
- Soppressione del sub.6 che ha generato il **sub 29 - abitazione in corso di costruzione**;
- Soppressione del sub.7 che ha generato il **sub 30 - abitazione in corso di costruzione**;
- Soppressione del sub.9 che ha generato il **sub 31 - abitazione in corso di costruzione**.

Successivamente, è stata valutata la situazione dell’immobile sub 12 in quanto non si tratta di un vero e proprio “magazzino” così come riportato negli atti catastali ma bensì, di un “nicchia in muratura adibita a contenere i gruppi di misura dell’impianto elettrico dell’intero edificio”.

Stante tale situazione, in virtù della presentazione della dichiarazione di variazione ai sensi dell’art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652 è stata generata la seguente situazione catastale del foglio 14, particella del subalterno 12 e cioè:

- Soppressione del sub.12 “Magazzino” che ha generato il **sub 32 – classificato “Bene Comune Non Censibile” a tutti i Subalterni – “Locale impianti con piccola area libera”**;

È rimasta invariata, invece, la subalternazione catastale degli altri immobili pignorati e cioè:

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 13) comune di La Maddalena, via ; dall’esame della planimetria catastale, comparata con lo stato dei luoghi all’atto del sopralluogo è emerso che la superficie del posto auto è contrassegnata da linee realizzate con colori diversi della pavimentazione in autobloccanti in cemento e risulterebbe corrispondere, in linea di massima alla sagoma catastale per cui, non necessita di aggiornamento catastale.

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 14) comune di La Maddalena, ; dall’esame della planimetria catastale, comparata con lo stato dei luoghi all’atto del sopralluogo è emerso che la superficie del posto auto è contrassegnata da linee realizzate con colori diversi della pavimentazione in autobloccanti in cemento e risulterebbe corrispondere, in linea di massima alla sagoma catastale per cui, non necessita di aggiornamento catastale.

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 15) comune di La Maddalena, ; dall’esame della planimetria catastale, comparata con lo stato dei luoghi all’atto del sopralluogo è emerso che la superficie del posto auto è contrassegnata da linee realizzate con colori diversi della pavimentazione in autobloccanti in cemento e risulterebbe corrispondere, in linea di massima alla sagoma catastale per cui, non necessita di aggiornamento catastale.

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 16) comune di La Maddalena, ; dall’esame della planimetria catastale, comparata con lo stato dei luoghi all’atto del sopralluogo è emerso che la superficie del posto auto è contrassegnata da linee realizzate con colori diversi della pavimentazione in autobloccanti in cemento e risulterebbe corrispondere, in linea di massima alla sagoma catastale per cui, non necessita di aggiornamento catastale.



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 11 di 44

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 18) comune di La Maddalena,
; dall'esame della planimetria catastale, comparata con lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che la superficie del posto auto è contrassegnata da linee realizzate con colori diversi della pavimentazione in autobloccanti in cemento e risulterebbe corrispondere, in linea di massima alla sagoma catastale per cui, non necessita di aggiornamento catastale.

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 19) comune di La Maddalena,
; dall'esame della planimetria catastale, comparata con lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che la superficie del posto auto è contrassegnata da linee realizzate con colori diversi della pavimentazione in autobloccanti in cemento e risulterebbe corrispondere, in linea di massima alla sagoma catastale per cui, non necessita di aggiornamento catastale.

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 21) comune di La Maddalena,
; dall'esame della planimetria catastale, comparata con lo stato dei luoghi all'atto del sopralluogo è emerso che la superficie del posto auto è contrassegnata da linee realizzate con colori diversi della pavimentazione in autobloccanti in cemento e risulterebbe corrispondere, in linea di massima alla sagoma catastale per cui, non necessita di aggiornamento catastale.

Diversa trattazione merita l'immobile in comune di La Maddalena **foglio 14 particella subalterno 22** (al catasto terreni foglio 14 particella 1637), consistenza mq 67 e intestata a **s.r.l.** con sede in Modena per 1/1 di piena proprietà, infatti, essa è costituita da un reliquato di superficie, lunga e stretta, classificata come "area urbana" e confinante con sub 24, sub 23, sub 12, via e via e che, probabilmente, coincide con il marciapiede, pavimentato in autobloccanti di cemento, che costeggia la carreggiata stradale di via e che incrocia, a monte via

In conclusione, detto bene immobile deve essere considerato come **"Bene Comune Non Censibile"** a tutti i subalterni e quindi, non può essere oggetto di vendita ma, in quota parte di diritti verrà assegnato ai vari subalterni del compendio edificatorio.

QUESITO "f" - "Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto di matrimonio degli eseguiti

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.

Gli immobili pignorati in comune di La Maddalena, Foglio 14, particella sub 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21 e l'immobile foglio 14 particella subalterno 22 (al catasto terreni foglio 14 particella) sono tutti intestati alla **società** con sede in Modena (MO) alla via , con Amministratore Unico sig. .

I beni sono pervenuti alla **società** del rep. , tramite Atto notarile di Compravendita a rogito dott. , trascritto presso



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 12 di 44

l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il al
n. di formalità.

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.

Gli immobili pignorati in comune di La Maddalena, Foglio 14, particella sub 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21 e l'immobile foglio 14 particella subalterno 22 (al catasto terreni foglio 14 particella) **sono tutti liberi e nel pieno possesso** della esecutata società [redacted] con sede in Modena (MO) alla via [redacted], con Amministratore Unico sig. [redacted].

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 alla Esecutata tramite Atto notarile di Compravendita a rogito dott. [redacted], trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 13 di 44

Tempio Pausania il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità a favore di [REDACTED] s.r.l. con sede in Modena per 1/1 di piena proprietà.

QUESITO "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.

In merito alle questioni di cui al quesito il CTU ha accertato che non sussistono provvedimenti di assegnazione della "casa coniugale" in quanto trattasi di beni **liberi e nel pieno possesso** della esecutata società [REDACTED] con sede in Modena (MO) alla via [REDACTED] con Amministratore Unico sig. [REDACTED].

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

▪ **PIGNORAMENTO:**

Pignoramento immobiliare n. [REDACTED] del [REDACTED], a favore di [REDACTED] S.r.l. con sede in Conegliano (TV) e contro [REDACTED] con sede in Modena (MO);

▪ **IPOTECHE:**

Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede in Modena (MO) e contro [REDACTED] S.r.l. con sede in Modena (MO);

Ipoteca giudiziaria n. [REDACTED] del [REDACTED] a favore di [REDACTED] S.p.a. con sede in Cento (FE) e contro [REDACTED] S.r.l. con sede in Modena (MO);



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 14 di 44

Ipoteca giudiziaria n. _____ del _____ a favore di _____
S.p.a. con sede in Cento (FE) e contro _____ S.r.l. con sede in Modena (MO);
▪ **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:**
I beni sono pervenuti alla Esecutata tramite Atto notarile di Compravendita a rogito dott.
del _____ rep. _____, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il _____ al n. _____ di formalità a favore di _____
_____ s.r.l. con sede in Modena per 1/1 di piena proprietà, contro _____ nata
a La Maddalena il _____ per 1/1 di piena proprietà.

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.

Il CTU, dall'analisi della documentazione agli atti della Causa e dai riscontri effettuati in loco ha accertato che, a carico dei beni pignorati, allo stato attuale non esistano vincoli o oneri di tipo condominiale salvo diritti di terzi che ad oggi non è stato possibile individuare. Da riscontri effettuati in loco e per effetto di alcune testimonianze dirette rese da altri proprietari degli immobili del complesso residenziale, è emerso che "non esiste condominio", quindi, allo stato attuale non esistono spese di gestione e/o di manutenzione ad oggi maturate a carico della parte Esecutata.

QUESITO "I" - "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.

Il CTU ha accertato che l'area in cui sono ubicati i beni pignorati si trova all'interno di una zona di completamento pianificata, ormai quasi del tutto utilizzata ai fini edificatori; tale area è vicinissima ad una serie di servizi di tipo commerciale, terziario e di servizio comunitario. Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU in data 11/10/2021 presso l'ufficio Tecnico del comune



di La Maddalena, mediante accesso agli atti, risultavano essere state rilasciate una serie di Licenze Edilizie/Concessioni Edilizie e cioè:

- Autorizzazione SUAP n. _____ del _____, procedimento finale conclusivo di procedimento, inerente alla realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato sito in via _____ intestato a Società _____ S.r.l.;
- Concessione edilizia in sanatoria n. _____ del _____ rilasciata per le difformità realizzate rispetto alla concessione n. _____ del _____”;

Agli atti dell'Ufficio tecnico del comune di La Maddalena non risulta essere stata rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.

Riprendendo quanto dichiarato dal CTU nel Quesito “e” di questa relazione e visto lo stato in cui versano gli immobili **sub 27** (ex 4), **sub 28** (ex 5), **sub 29** (ex 6), **sub 30** (ex 7) e **sub 31** (ex 9) questi, non possono essere, comunque, dichiarati abitabili in quanto mancano dei requisiti igienico-sanitari e formali necessari per renderli tali.

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 alleggi copia dei piani urbanistici.

Gli strumenti urbanistici (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di La Maddalena individuano l'area, su cui insiste l'immobile pignorato zona urbanistica **zona B (di completamento)**; la disciplina urbanistica e edilizia di dette zone è quella stabilita dalle convenzioni e dallo strumento attuativo vigente (PUC).

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”

Dai preventivi riscontri effettuati dal CTU in data 11/10/2021 presso l'ufficio Tecnico del comune di La Maddalena, mediante accesso agli atti, a completamento della documentazione tecnica atta al rilascio del titolo abilitativo a costruire, risultano essere state presentate delle dichiarazioni tecniche in cui si evidenzia che *“essendo il fabbricato di superficie inferiore ai 400 mq e con potenza elettrica da installare inferiore a 6 kW, il progetto non prevede nessuno dei casi contenuti nel D.M. 37/2008 e s.m.i. in materia di sicurezza impianti, quindi, non necessita della progettazione degli stessi”* 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.

Dalla visita di sopralluogo per la verifica dello stato degli immobili, il CTU ha preso atto che trattasi di immobili di civile abitazione identificati dal **sub 27** (ex 4), dal **sub 28** (ex 5), dal **sub 29** (ex 6), dal **sub 30** (ex 7) e dal **sub 31** (ex 9) con assetto distributivo definito, ma **non ultimati e non utilizzabili** per l'uso cui erano destinati per l'assenza di messa in opera delle pavimentazioni interne, l'assenza di messa in opera dei rivestimenti interni, l'assenza di messa in opera degli infissi interni, l'assenza di messa in opera delle rubinetterie, l'assenza di messa in



opera dei sanitari, l'assenza di messa in opera dei collegamenti ai punti di adduzione e di alimentazione idrico-fognario, mentre risultano poste in opera sottotraccia le condutture dell'impianto idrico-fognario; l'impianto elettrico, risulterebbe, dai riscontri del sopralluogo essere completato solo per la messa in opera delle condutture sottotraccia e l'infilaggio unifilare nelle scatole di derivazione ma, allo stato mancano la messa in opera dei "frutti" per punto presa e punto interruttori e l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica.

Stante tale situazione gli appartamenti risultano, di fatto ancora in **corso di costruzione** per cui, **"non abitabili/agibili"**.

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 congruagli 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.

L'Esecutata è proprietaria degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000 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 carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.***

L'Esecutata è proprietaria degli immobili sopra descritti per la quota di 1000/1000.

I beni sono divisibili in natura poiché trattasi di appartamenti, posti auto scoperti che possono essere immessi sul mercato anche singolarmente però, vista la natura dei beni il CTU ritiene di dover costituire i beni in lotti congiunti di vendita al fine di renderli "più appetibili" dal punto di vista immobiliare mentre, la porzione di "area urbana" distinta in catasto al foglio 14 particella su 22 (in catasto terreni particella 1637) e il bene distinto in catasto al foglio 14 particella sub 32 – classificato "Bene Comune Non Censibile" a tutti i Subalterni – "Locale impianti con piccola area libera", non saranno oggetto di vendita in quanto classificati "beni condominiali" e, quindi, comuni a tutti gli altri subalterni.

I singoli lotti di vendita sono descritti compiutamente nel quesito successivo.

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 19/04/2022 il C.T.U., dopo aver impostato lo studio della Causa,



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 17 di 44

con avviso dato tramite posta certificata in data 11/10/2021 alla parte attrice **S.r.l.** con sede in Conegliano (TV), domiciliata presso Studio Legale in Sassari e alla parte debitrice società [REDACTED] S.r.l. con sede a Modena (MO) tramite posta A/R n. [REDACTED] el [REDACTED], comunicava l'avvio delle operazioni peritali e che il giorno 05/11/2021 alle ore 10:30 si sarebbe trovato in La Maddalena, via [REDACTED], nel fabbricato in cui insistono i beni pignorati.

Dell'inizio delle operazioni peritali è stato avvisato, per le vie brevi anche l'I.V.G. di Tempio Pausania in qualità di custode dei beni pignorati.

Si precisa che la lettera A/R n. [REDACTED] del [REDACTED], inviata alla parte esecutata è stata ricevuta in data [REDACTED].

L'accesso agli immobili pignorati era stato fissato in data 05/11/2021 alle ore 10:30 come da comunicazione mediante posta certificata e lettera A/R.

All'ora prestabilita si sono trovati nel comune di La Maddalena, via Brigata Sassari n. 11, sia il C.T.U. arch. Giuseppe Saba che il sig. [REDACTED] incaricato dell'I.V.G. di Tempio Pausania custode dei beni pignorati; all'accesso ha presenziato la sig.ra [REDACTED] in qualità di persona di fiducia dell'Amministratore della Società [REDACTED] S.r.l. sig. [REDACTED].

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

- **Comune:** La Maddalena;
- **ubicazione:** via [REDACTED] angolo via [REDACTED] ;
- **confini proprietà;** su strada pubblica con via [REDACTED] e angolo via [REDACTED], particella [REDACTED], particella [REDACTED], particella [REDACTED].



FOTO 1 – LA MADDALENA - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 18 di 44

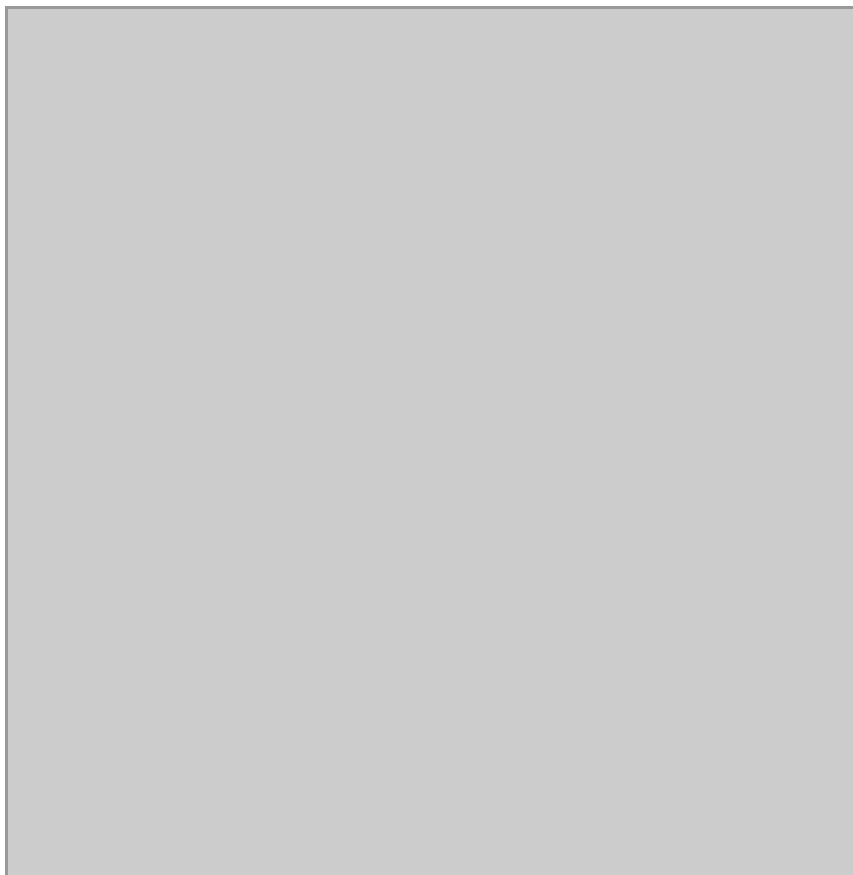


FOTO 2 – IL COMPENDIO EDIFICATORIO INSERITO NEL CONTESTO URBANO

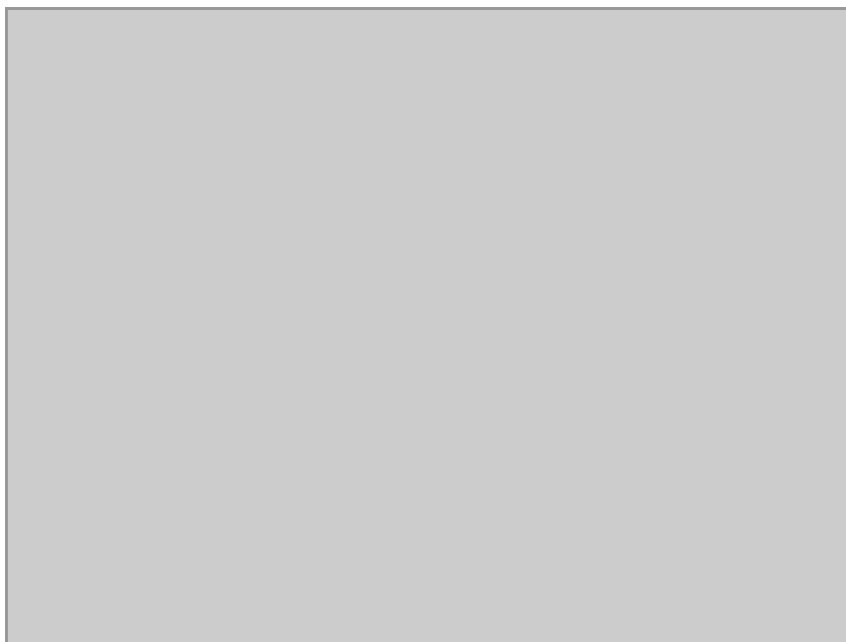


FOTO 3 – IL COMPENDIO EDIFICATORIO



La località in cui sono ubicati i beni pignorati si trova all'interno dell'area centrale dell'abitato di La Maddalena vicinissima a centri commerciali, servizi vari e all'Ospedale civile "Paolo Merlo". Si è proceduto a verificare mediante rilievo metrico lo stato di fatto di tutti gli immobili pignorati comparandoli sia con la planimetria catastale che con gli elaborati progettuali allegati al titolo abilitativo a costruire; dalla comparazione degli atti è emerso che alcune partizioni interne non corrispondono allo stato catastale e quindi, necessita di una ulteriore verifica circa lo stato della conformità catastale. Contestualmente si è proceduto ad effettuare un dettagliato rilievo fotografico dello stato sia interno che esterno degli immobili pignorati per inserirli anche nel contesto paesaggistico dei luoghi.

Il CTU ha accertato che l'intero compendio edilizio è stato realizzato secondo i seguenti titoli abilitativi a costruire e cioè:

- **Autorizzazione SUAP n. _____ del _____**, procedimento finale conclusivo di _____, inerente alla realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato sito in via _____ intestato a Società _____ S.r.l.;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. _____ del _____**, rilasciata per le difformità realizzate rispetto alla concessione n. _____ del _____”;

Agli atti dell'Ufficio tecnico del comune di La Maddalena, ad oggi non risulta essere stata rilasciata certificazione di agibilità/abitabilità.

Il CTU, come dichiarato nel “*Quesito quattro*” della relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022 e nel “*Quesito e*” della presente relazione peritale aggiornata, aveva già proceduto a presentare all'Agenzia delle Entrate servizio del Territorio di Sassari, una dichiarazione di variazione catastale ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652 e, tramite questa variazione è stata generata la subalternazione catastale del foglio 14 mappale _____ e cioè:

- Soppressione del sub.4 che ha generato il **sub 27 - abitazione in corso di costruzione**;
- Soppressione del sub.5 che ha generato il **sub 28 - abitazione in corso di costruzione**;
- Soppressione del sub.6 che ha generato il **sub 29 - abitazione in corso di costruzione**;
- Soppressione del sub.7 che ha generato il **sub 30 - abitazione in corso di costruzione**;
- Soppressione del sub.9 che ha generato il **sub 31 - abitazione in corso di costruzione**.

Successivamente, è stata valutata la situazione dell'immobile sub 12 in quanto non si tratta di un vero e proprio “magazzino” così come riportato negli atti catastali ma bensì, di un “nicchia in muratura adibita a contenere i gruppi di misura dell'impianto elettrico dell'intero edificio”.

Stante tale situazione, in virtù della presentazione della dichiarazione di variazione ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939 n. 652 è stata generata la seguente situazione catastale del foglio 14, particella _____ del subalterno 12 e cioè:

- Soppressione del sub.12 “Magazzino” che ha generato il **sub 32 – classificato “Bene Comune Non Censibile”** a tutti i Subalterni – “**Locale impianti con piccola area libera**”;



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

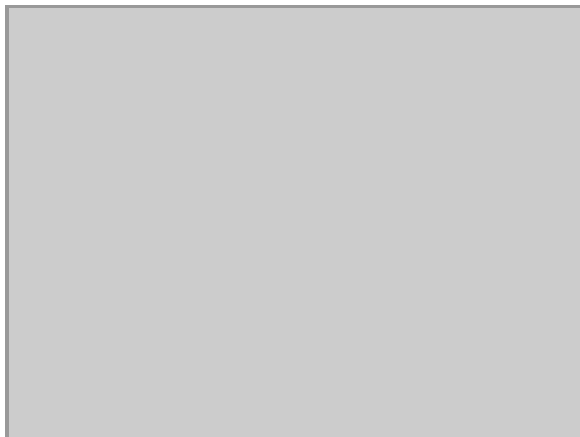


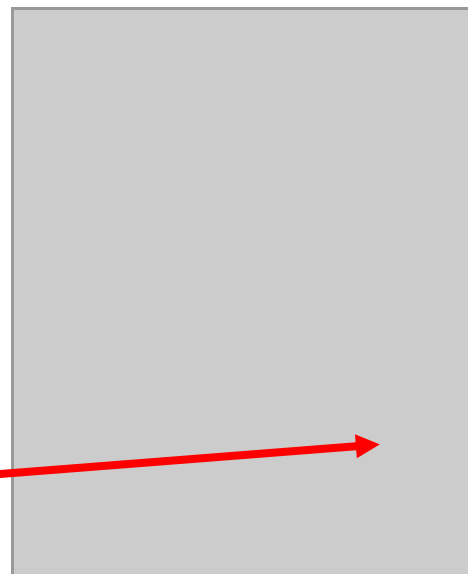
FOTO DIMOSTRATIVA DEL B.C.N.C. Foglio 14 mappale sub 32 (ex 12)

Il CTU, nel “*Quesito e*” della presente relazione peritale aggiornata, riferisce anche sull’immobile in comune di La Maddalena, via , **foglio 14 particella subalterno 22** (al catasto terreni foglio 14 particella), consistenza mq 67 e intestata a [REDACTED] s.r.l. con sede in Modena per 1/1 di piena proprietà; detta particella, infatti, è costituita da un reliquato di superficie, di forma allungata e stretta, classificata come “*area urbana*” e confinante con i sub 24, sub 23, sub 12, con via e con via . Essa, infatti, probabilmente, coincide con il marciapiede pavimentato in autobloccanti di cemento costeggiante la carreggiata stradale di via e incrociante, a monte via ; infatti, in fase di progettazione e di realizzazione del compendio edilizio venne predisposto un arretramento della sagoma d’ingombro dell’edificio al fine di conseguire maggiore sicurezza della viabilità su via .

In conclusione, detto bene deve essere considerato come “**Bene Comune Non Censibile**”, quindi, **non direttamente godibile** per cui, è da considerarsi comune a tutti i subalterni del compendio edilizio e non può essere oggetto di vendita.



FOTO SU VIA



+ INDIVIDUAZIONE SU ELABORATO PLAN. DELL'AREA URBANA Foglio 14 mappale

sub 22



Dalla documentazione fotografica allegata alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022 e dai riscontri fatti sul posto dal C.T.U., è stato possibile accertare che gli immobili pignorati risultano ben individuati sul posto e facenti parte di un complesso residenziale sito in via [REDACTED]; il complesso è costituito da n. 8 appartamenti distribuiti su quattro livelli, accessori vari, posti auto all'aperto e spazio esterno di tipo condominiale.

Gli appartamenti posti al livello 1° hanno accesso dalla via [REDACTED] tramite lo spazio esterno di tipo condominiale mentre, gli appartamenti ai livelli 2°, 3° e 4°, con accesso da via [REDACTED] e sono serviti da un ingresso su androne e vano scala comprensivo anche di vano ascensore.

Il CTU ha accertato che nel complesso residenziale, ad oggi non vi è condominio e né tanto meno spese o oneri di questo genere.

I beni pignorati, così identificati e descritti qui di seguito, vengono assemblati in una serie di lotti che vengono esplicitati nella seguente sequenza funzionale alla formazione dei lotti di vendita e cioè:

LOTTO N° 1 costituito da:

A. Appartamento (foglio 14, mappale [REDACTED], sub 27 (ex sub 4)) - abitazione in corso di costruzione

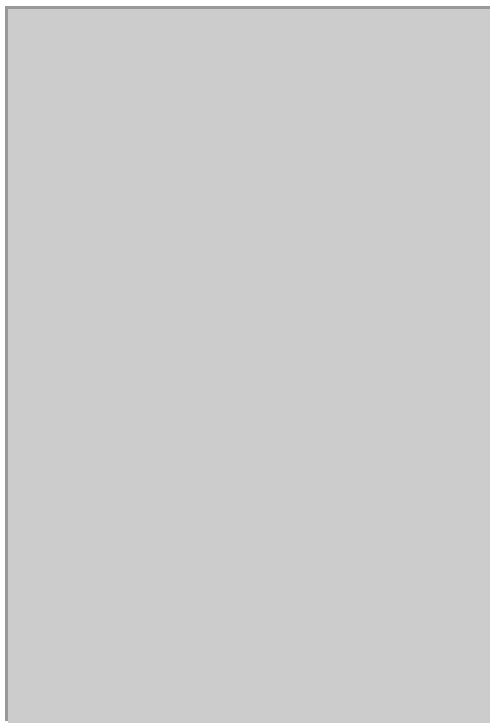


FOTO 1 – PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON LE SUE PERTINENZE



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

Descrizione sommaria: trattasi di un appartamento posto al piano terra di un complesso residenziale costruito tra via _____ e via _____ e di proprietà esclusiva della Società _____ s.r.l. con sede in Modena, _____. All'appartamento si accede da ingresso condominiale posto su via _____ angolo via _____; esso è costituito da locali che avrebbero la destinazione d'uso di ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, andito, ripostiglio, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e un'ampia terrazza. La struttura in elevazione è costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato; il solaio intermedio e di copertura sono del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio compresa impermeabilizzazione e caldana in cls di protezione; i muri divisorii interni sono in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, gli infissi esterni sono in Pvc con specchiature in vetrocamera. Lo stato dell'appartamento è in corso di costruzione in quanto è stata rilevata l'assenza di messa in opera delle pavimentazioni interne, l'assenza di messa in opera dei rivestimenti interni, l'assenza di messa in opera degli infissi interni, l'assenza di messa in opera delle rubinetterie, l'assenza di messa in opera dei sanitari, l'assenza di messa in opera dei collegamenti ai punti di adduzione e di alimentazione idrico-fognario, mentre risultano poste in opera sottotraccia le condutture dell'impianto idrico-fognario; l'impianto elettrico, risulterebbe, dai riscontri del sopralluogo essere completato solo per la messa in opera delle condutture sottotraccia e l'infilaggio unifilare nelle scatole di derivazione ma, allo stato mancano la messa in opera dei "frutti" per punto presa e punto interruttori e l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica. Nelle pareti non si notano segni di infiltrazioni d'acqua e/o ammaloramenti di intonaco. La terrazza all'esterno è pavimentata con mattonelle in gres porcellanato e i parapetti sono finiti con intonaco al civile e tinteggiati con pittura per esterni.

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via _____ s.n.c.;
- superficie catastale **mq 105,00** (centocinque);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) **mq 100,36** (cento/36);
- altezza interna **mt 2,70** (due/70);

Superficie Utile al Piano Terra		
Soggiorno/pranzo/cucina	mq	36,60
Corridoio-Ingresso	mq	3,00
Bagno 1	mq	5,00
Bagno 2	mq	4,50
Andito	mq	3,70
Camera 1	mq	9,80
Camera 2	mq	14,70
Ripostiglio	mq	3,30
Terrazza (Veranda)	mq	33,50



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 23 di 44

B. Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 18) catg. C/6, classe 1, consistenza mq 15, sup. catastale mq 15, rendita € 55,78

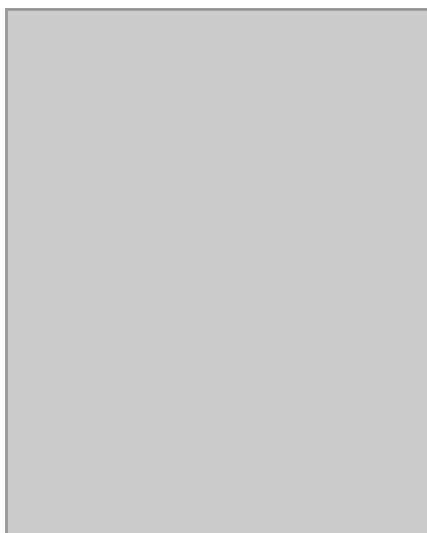


FOTO 2 – PIANTA DEL POSTO AUTO SCOPERTO

Descrizione sommaria: trattasi di un posto auto scoperto pavimentato con elementi autobloccanti di cemento colorato rosa chiaro con delimitazioni color rosso scuro (per gli aspetti formali e tipologici fare riferimento all'allegato documentazione fotografica allegata alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022).

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via ;
 - superficie catastale **mq 15,00** (quindici);
 - superficie lorda rilevata da planimetria catastale **mq 14,50** (quindici/50);

C. Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 19) catg. C/6, classe 1, consistenza mq 15, sup. catastale mq 15, rendita € 55,78

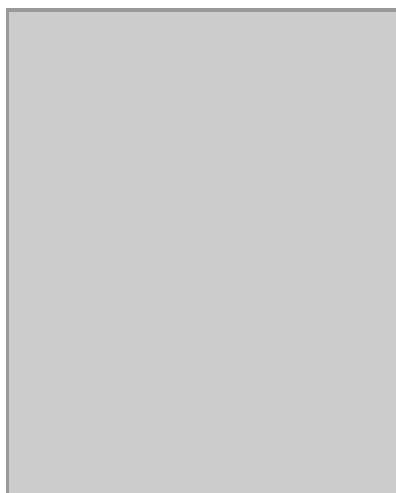


FOTO 3 – PIANTA DEL POSTO AUTO SCOPERTO



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 24 di 44

Descrizione sommaria: trattasi di un posto auto scoperto pavimentato con elementi autobloccanti di cemento colorato rosa chiaro con delimitazioni color rosso scuro (per gli aspetti formali e tipologici fare riferimento all'allegato documentazione fotografica allegata alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022).

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via ;
 - superficie catastale **mq 15,00** (quindici);
 - superficie lorda rilevata da planimetria catastale **mq 14,30** (quindici/30);

Il lotto di vendita comprenderà anche dei diritti in quota parte su tutte le parti di superficie condominiale e sull'area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni) bene non direttamente godibile.

LOTTO N° 2 costituito da:

A. Appartamento (foglio 14, mappale , sub 28 (ex sub 5)) - abitazione in corso di costruzione

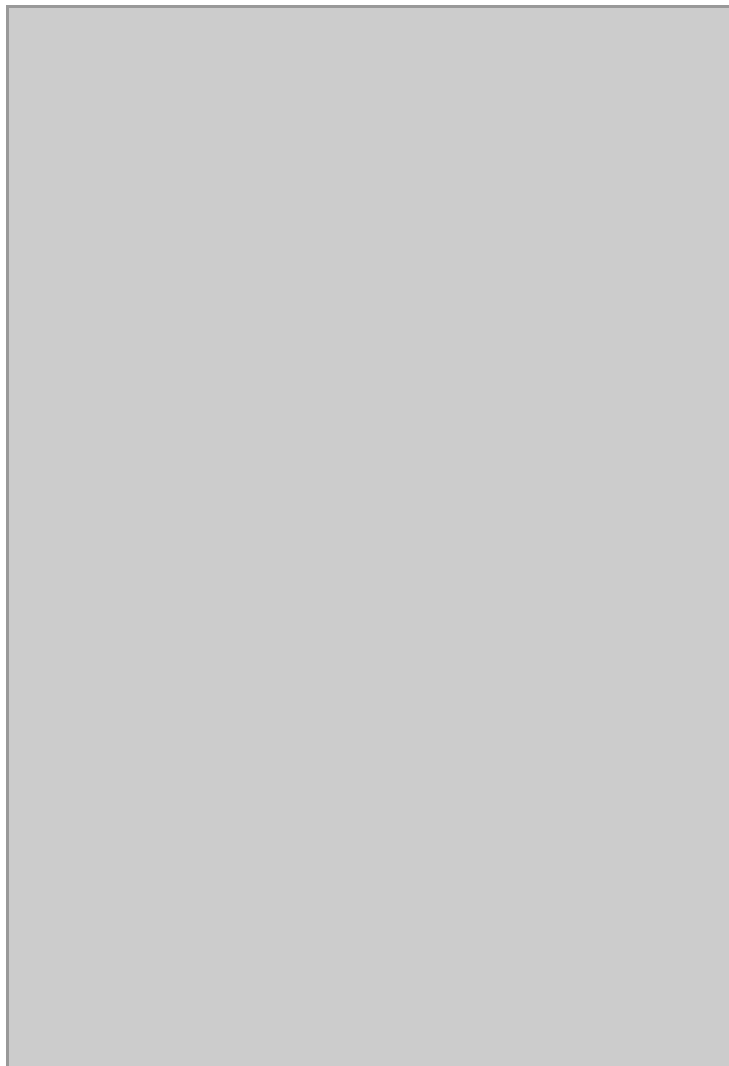


FOTO 1 – PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON LE SUE PERTINENZE



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 25 di 44

Descrizione sommaria: Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un complesso residenziale costruito tra via _____ e via _____ e di proprietà esclusiva della Società _____ s.r.l. con sede in Modena, _____. All'appartamento si accede da ingresso condominiale posto su via _____ angolo via _____; esso è costituito da locali che avrebbero la destinazione d'uso di ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, andito, n. 2 camere da letto, un bagno, un'ampia terrazza e un piccolo terrazzino. La struttura in elevazione è costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato; il solaio intermedio e di copertura sono del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio compresa impermeabilizzazione e caldana in cls di protezione; i muri divisorii interni sono in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, gli infissi esterni sono in Pvc con specchiature in vetrocamera. Lo stato dell'appartamento è in corso di costruzione in quanto è stata rilevata l'assenza di messa in opera delle pavimentazioni interne, l'assenza di messa in opera dei rivestimenti interni, l'assenza di messa in opera degli infissi interni, l'assenza di messa in opera delle rubinetterie, l'assenza di messa in opera dei sanitari, l'assenza di messa in opera dei collegamenti ai punti di adduzione e di alimentazione idrico-fognario, mentre risultano poste in opera sottotraccia le condutture dell'impianto idrico-fognario; l'impianto elettrico, risulterebbe, dai riscontri del sopralluogo essere completato solo per la messa in opera delle condutture sottotraccia e l'infilaggio unifilare nelle scatole di derivazione ma, allo stato mancano la messa in opera dei "frutti" per punto presa e punto interruttori e l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica. Nelle pareti non si notano segni di infiltrazioni d'acqua e/o ammaloramenti di intonaco. La terrazza e il terrazzino all'esterno sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato e i parapetti sono finiti con intonaco al civile e tinteggiati con pittura per esterni.

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via _____ s.n.c.;
- superficie catastale **mq 88,00** (ottantotto);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) **mq 77,50** (settantasette/50);
- altezza interna **mt 2,70** (due/70);

Superficie Utile al Piano Terra		
Soggiorno/pranzo/cucina/ingresso	mq	31,40
Bagno 1	mq	3,80
Andito	mq	2,60
Camera 1	mq	9,30
Camera 2	mq	14,10
Ripostiglio	mq	3,30
Terrazzino	mq	2,20
Terrazza	mq	44,60



B. Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 14) catg. C/6, classe 1, consistenza mq 14, sup. catastale mq 14, rendita € 52,06

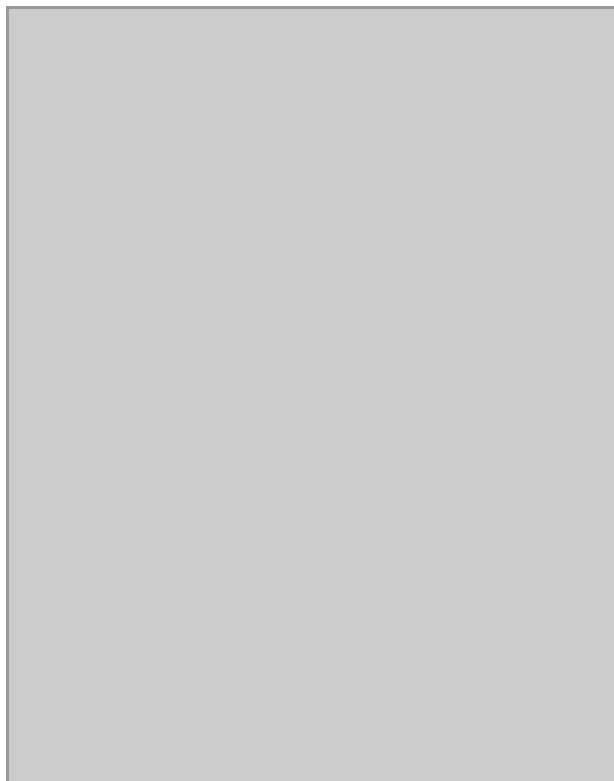


FOTO 2 – PIANTA DEL POSTO AUTO SCOPERTO

Descrizione sommaria: trattasi di un posto auto scoperto pavimentato con elementi autobloccanti di cemento colorato rosa chiaro con delimitazioni color rosso scuro (per gli aspetti formali e tipologici fare riferimento all'allegato documentazione fotografica allegata alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022).

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via ;
 - superficie catastale **mq 14,00** (quattordici);
 - superficie lorda rilevata da planimetria catastale **mq 14,50** (quattordici/50);

Il lotto di vendita comprenderà anche dei diritti in quota parte su tutte le parti di superficie condominiale e sull'area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni) bene non direttamente godibile.



LOTTO N° 3 costituito da:

A. Appartamento (foglio 14, mappale , sub 29 (ex sub 6)) - abitazione in corso di costruzione

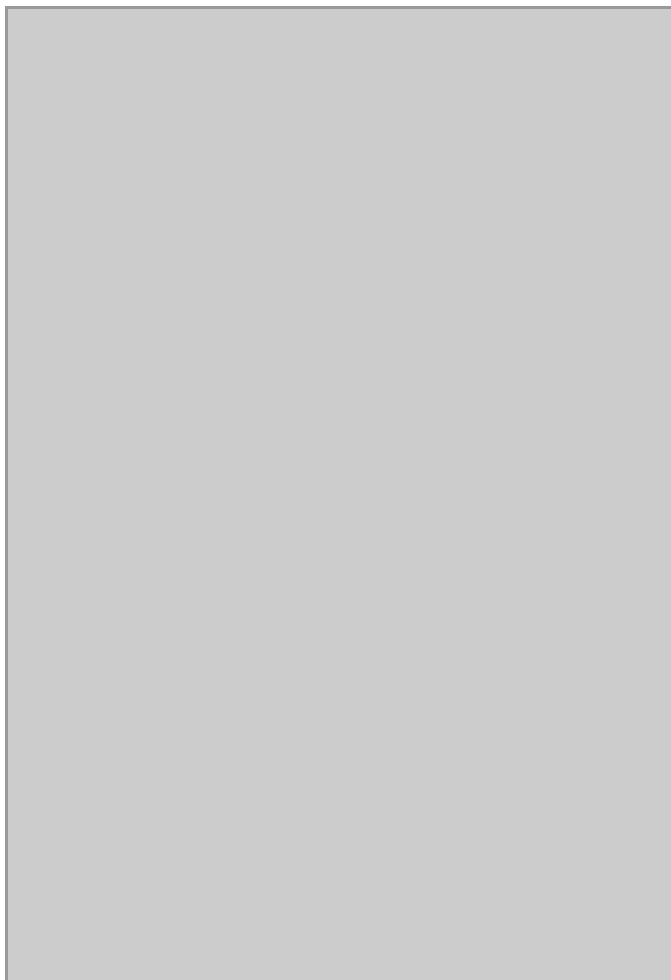


FOTO 1 – PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON LE SUE PERTINENZE

Descrizione sommaria: trattasi di un appartamento posto al piano primo di un complesso residenziale costruito tra via [REDACTED] e di proprietà esclusiva della Società [REDACTED] s.r.l. con sede in Modena, [REDACTED]. All'appartamento si accede da ingresso condominiale e vano scala posto su via [REDACTED] angolo via [REDACTED]; esso è costituito da locali che avrebbero la destinazione d'uso di ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, andito, n. 2 camere da letto, un bagno e n. 2 ampie terrazze. La struttura in elevazione è costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato; il solaio intermedio e di copertura sono del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio compresa impermeabilizzazione e caldana in cls di protezione; i muri divisorii interni sono in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, gli infissi esterni sono in Pvc con specchiature in vetrocamera. Lo stato dell'appartamento è in corso di costruzione in quanto è stata rilevata l'assenza di messa in



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 28 di 44

opera delle pavimentazioni interne, l'assenza di messa in opera dei rivestimenti interni, l'assenza di messa in opera degli infissi interni, l'assenza di messa in opera delle rubinetterie, l'assenza di messa in opera dei sanitari, l'assenza di messa in opera dei collegamenti ai punti di adduzione e di alimentazione idrico-fognario, mentre risultano poste in opera sottotraccia le condutture dell'impianto idrico-fognario; l'impianto elettrico, risulterebbe, dai riscontri del sopralluogo essere completato solo per la messa in opera delle condutture sottotraccia e l'infilaggio unifilare nelle scatole di derivazione ma, allo stato mancano la messa in opera dei "frutti" per punto presa e punto interruttori e l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica. Nelle pareti non si notano segni di infiltrazioni d'acqua e/o ammaloramenti di intonaco; mancano gli infissi interni. Le terrazze all'esterno sono pavimentate con mattonelle in gres porcellanato e i parapetti sono finiti con intonaco al civile e tinteggiati con pittura per esterni.

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via S.n.c.;
- superficie catastale mq 84,00 (ottantaquattro);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) mq 76,00 (settantasei/00);
- altezza interna mt 2,70 (due/70);

Superficie Utile al Piano Primo		
Soggiorno/pranzo/cucina/ingresso	mq	28,60
Bagno 1	mq	4,10
Disimpegno	mq	2,16
Camera 1	mq	11,20
Camera 2	mq	14,10
Terrazza 1	mq	34,20
Terrazza 2	mq	17,30



**STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA**

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 29 di 44

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 15) catg. C/6, classe 1, consistenza mq 14, sup. catastale mq 14, rendita € 52,06

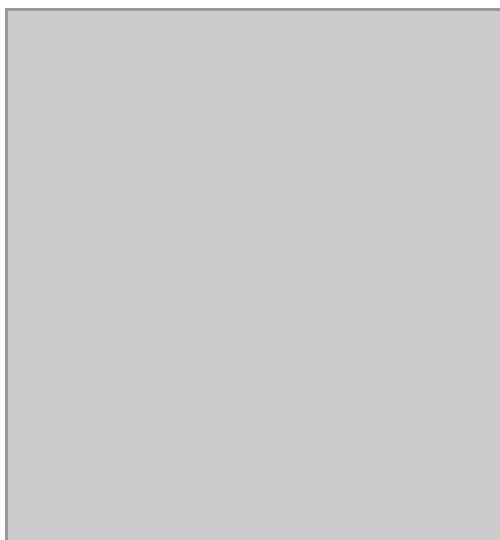


FOTO 2 – PIANTA DEL POSTO AUTO SCOPERTO

Descrizione sommaria: trattasi di un posto auto scoperto pavimentato con elementi autobloccanti di cemento colorato rosa chiaro con delimitazioni color rosso scuro (per gli aspetti formali e tipologici fare riferimento all'allegato documentazione fotografica allegata alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022).

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via ;
 - superficie catastale **mq 14,00** (quattordici/00);
 - superficie lorda rilevata da planimetria catastale **mq 14,50** (quattordici/50);

B. Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 16) catg. C/6, classe 1, consistenza mq 6, sup. catastale mq 6, rendita € 22,31

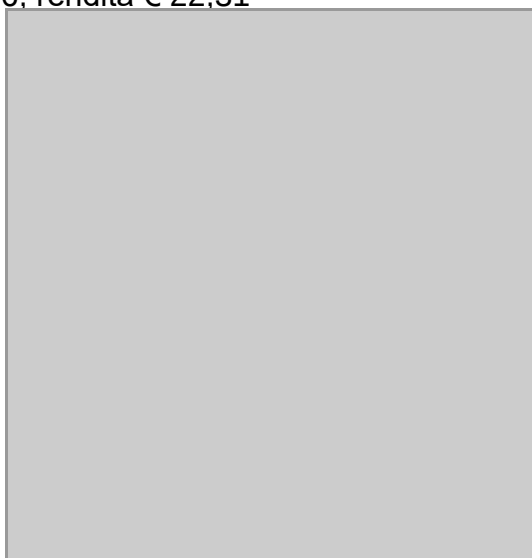


FOTO 3 – PIANTA DEL POSTO AUTO SCOPERTO



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 30 di 44

Descrizione sommaria: trattasi di un posto auto scoperto pavimentato con elementi autobloccanti di cemento colorato rosa chiaro con delimitazioni color rosso scuro (per gli aspetti formali e tipologici fare riferimento all'allegato documentazione fotografica allegata alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022).

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via ;
 - superficie catastale **mq 6,00** (sei/00);
 - superficie lorda rilevata da planimetria catastale **mq 6,24** (sei/24);

Il lotto di vendita comprenderà anche dei diritti in quota parte su tutte le parti di superficie condominiale e sull'area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni) bene non direttamente godibile.

LOTTO N° 4 costituito da:

A. Appartamento (foglio 14, mappale , sub 30 (ex sub 7)) - abitazione in corso di costruzione

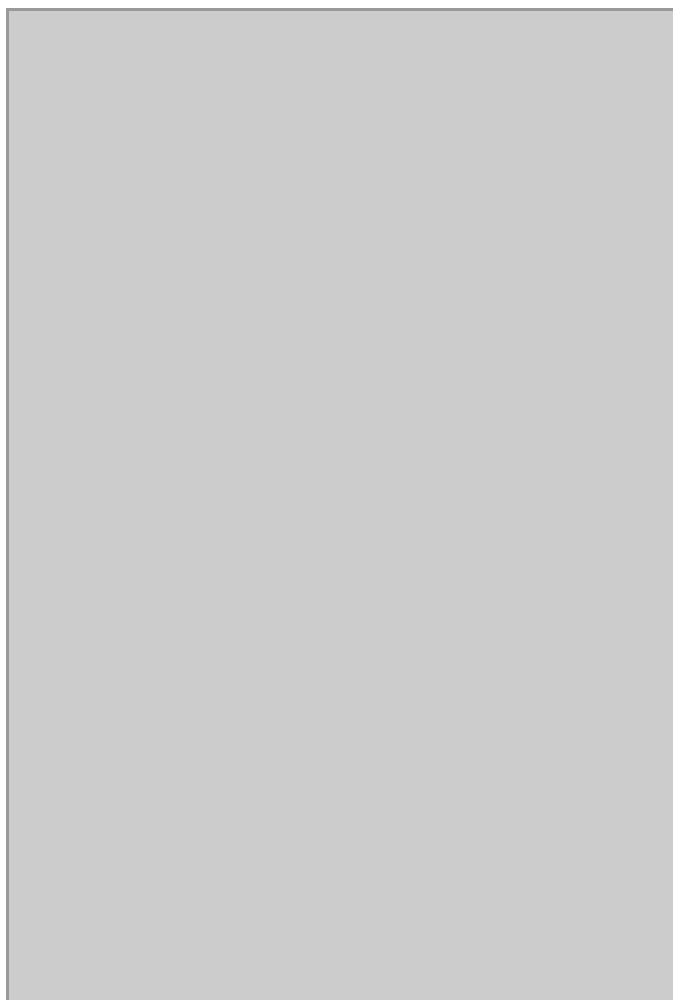


FOTO 1 – PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON LE SUE PERTINENZE



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

Descrizione sommaria: Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un complesso residenziale costruito tra via [REDACTED] e di proprietà esclusiva della Società [REDACTED] s.r.l. con sede in Modena, [REDACTED]. All'appartamento si accede da ingresso condominiale e vano scala posto su via [REDACTED] angolo via

; esso è costituito da locali che avrebbero la destinazione d'uso di ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, andito, una camera da letto, una camera pluriuso, un bagno e n. 2 ampie terrazze. La struttura in elevazione è costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato; il solaio intermedio e di copertura sono del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio compresa impermeabilizzazione e caldana in cls di protezione; i muri divisorii interni sono in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, gli infissi esterni sono in Pvc con specchiature in vetrocamera. Lo stato dell'appartamento è in corso di costruzione in quanto è stata rilevata l'assenza di messa in opera delle pavimentazioni interne, l'assenza di messa in opera dei rivestimenti interni, l'assenza di messa in opera degli infissi interni, l'assenza di messa in opera delle rubinetterie, l'assenza di messa in opera dei sanitari, l'assenza di messa in opera dei collegamenti ai punti di adduzione e di alimentazione idrico-fognario, mentre risultano poste in opera sottotraccia le condutture dell'impianto idrico-fognario; l'impianto elettrico, risulterebbe, dai riscontri del sopralluogo essere completato solo per la messa in opera delle condutture sottotraccia e l'infilaggio unifilare nelle scatole di derivazione ma, allo stato mancano la messa in opera dei "frutti" per punto presa e punto interruttori e l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica. Nelle pareti non si notano segni di infiltrazioni d'acqua e/o ammaloramenti di intonaco. Le terrazze all'esterno sono pavimentate con mattonelle in gres porcellanato e i parapetti sono finiti con intonaco al civile e tinteggiati con pittura per esterni.

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via [REDACTED] s.n.c.;
- superficie catastale mq 73,00 (ottantaquattro);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) mq 63,65 (sessantatre/65);
- altezza interna mt 2,70 (due/70);

Superficie Utile al Piano Primo		
Soggiorno/pranzo/cucina/ingresso	mq	23,10
Bagno 1	mq	4,30
Disimpegno	mq	2,60
Camera 1	mq	7,60
Camera 2	mq	10,60
Terrazza 1 (Veranda)	mq	25,70
Terrazza 2 (Veranda)	mq	27,00



B. Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 13) catg. C/6, classe 1, consistenza mq 14, sup. catastale mq 14, rendita € 52,06

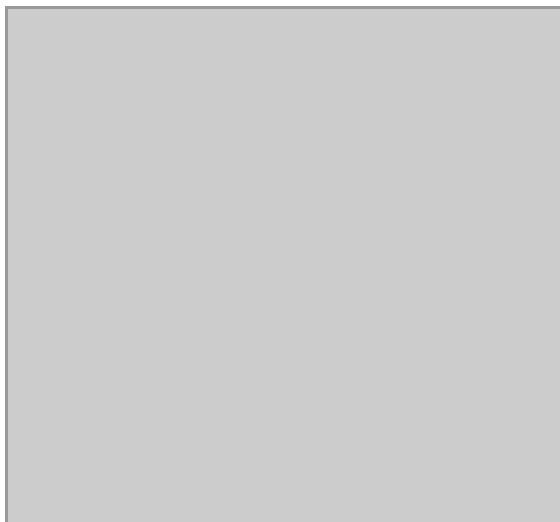


FOTO 2 – PIANTA DEL POSTO AUTO SCOPERTO

Descrizione sommaria: trattasi di un posto auto scoperto pavimentato con elementi autobloccanti di cemento colorato rosa chiaro con delimitazioni color rosso scuro (per gli aspetti formali e tipologici fare riferimento all'allegato documentazione fotografica allegata alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022).

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via ;
 - superficie catastale **mq 14,00** (quattordici);
 - superficie lorda rilevata da planimetria catastale **mq 14,50** (quattordici/50);

Il lotto di vendita comprenderà anche dei diritti in quota parte su tutte le parti di superficie condominiale e sull'area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni) bene non direttamente godibile.



LOTTO N° 5 costituito da:

A. Appartamento (foglio 14, mappale , sub 31 (ex sub 9)) - abitazione in corso di costruzione

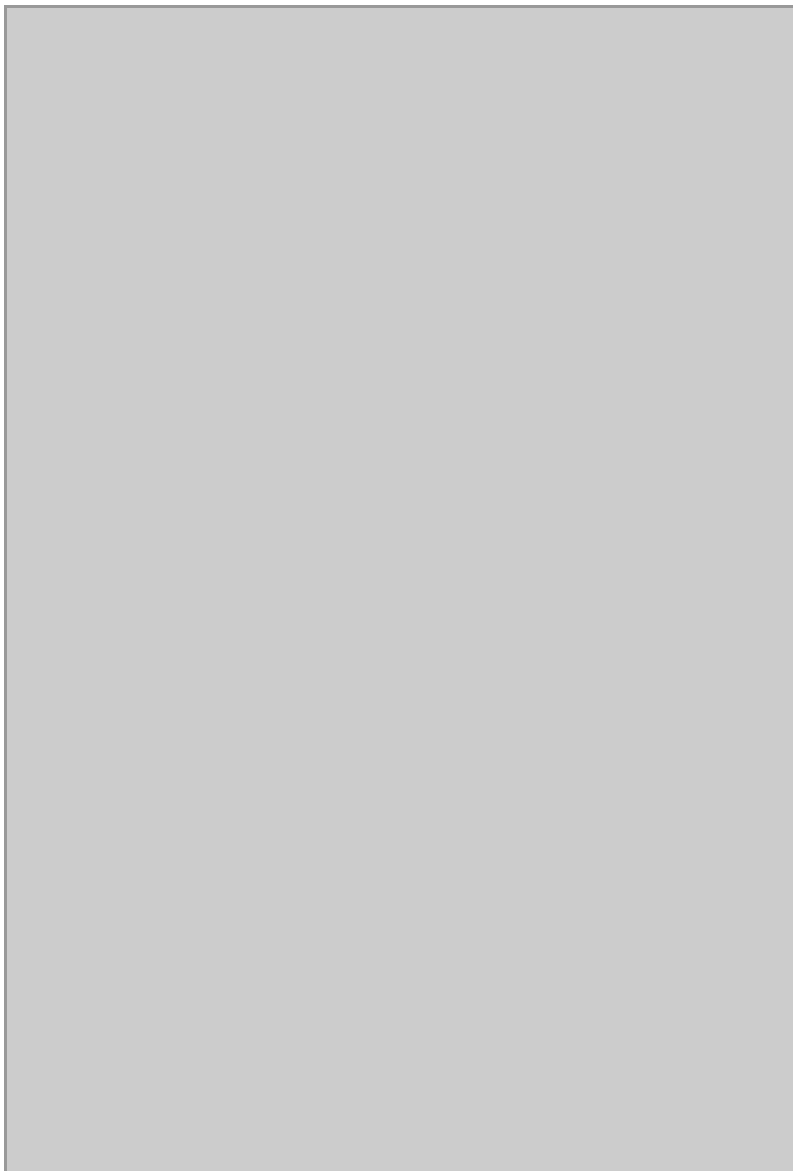


FOTO 1 – PIANTA DELL'APPARTAMENTO CON LE SUE PERTINENZE

Descrizione sommaria: trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un complesso residenziale costruito tra via e via e di proprietà esclusiva della Società [REDACTED] s.r.l. con sede in Modena, . All'appartamento si accede da ingresso condominiale e vano scala posto su via angolo via ; esso è costituito da locali che avrebbero la destinazione d'uso di ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, andito, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, un'ampia terrazza e un



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 34 di 44

terrazzino. La struttura in elevazione è costituita da muratura portante mista dello spessore di cm. 35 e struttura portante interna/esterna in pilastri e travi in cemento armato; il solaio intermedio e di copertura sono del tipo prefabbricato con travetti e pignatte di laterizio compresa impermeabilizzazione e caldana in cls di protezione; i muri divisorii interni sono in mattoni forati di laterizio delle dimensioni unitarie 8x15x30 spessore cm 8; le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, gli infissi esterni sono in Pvc con specchiature in vetrocamera. Lo stato dell'appartamento è in corso di costruzione in quanto è stata rilevata l'assenza di messa in opera delle pavimentazioni interne, l'assenza di messa in opera dei rivestimenti interni, l'assenza di messa in opera degli infissi interni, l'assenza di messa in opera delle rubinetterie, l'assenza di messa in opera dei sanitari, l'assenza di messa in opera dei collegamenti ai punti di adduzione e di alimentazione idrico-fognario, mentre risultano poste in opera sottotraccia le condutture dell'impianto idrico-fognario; l'impianto elettrico, risulterebbe, dai riscontri del sopralluogo essere completato solo per la messa in opera delle condutture sottotraccia e l'infilaggio unifilare nelle scatole di derivazione ma, allo stato mancano la messa in opera dei "frutti" per punto presa e punto interruttori e l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica. Nelle pareti non si notano segni di infiltrazioni d'acqua e/o ammaloramenti di intonaco. La terrazza e il terrazzino all'esterno sono pavimentate con mattonelle in gres porcellanato e i parapetti sono finiti con intonaco al civile e tinteggiati con pittura per esterni.

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via s.n.c.;
- superficie catastale **mq 84,00** (ottantaquattro);
- superficie lorda rilevata (escluso verande) **mq 75,20** (settantacinque/20);
- altezza interna **mt 2,70** (due/70);

Superficie Utile al Piano Primo		
Soggiorno/pranzo/cucina/ingresso	mq	25,40
Bagno 1	mq	4,40
Bagno 2	mq	4,70
Disimpegno	mq	3,70
Camera 1	mq	10,00
Camera 2	mq	12,10
Terrazza 1 (Veranda)	mq	3,40
Terrazza 2 (Veranda)	mq	23,00



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 35 di 44

Posto auto scoperto (foglio 14, mappale , sub 21) catg. C/6, classe 1, consistenza mq 33, sup. catastale mq 33, rendita € 122,71

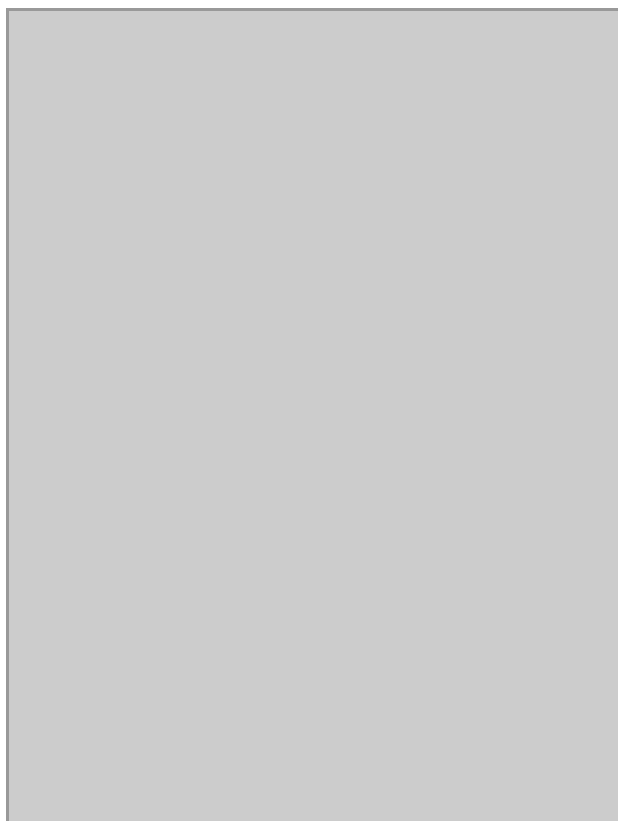


FOTO 2 – PIANTA DEL POSTO AUTO SCOPERTO

Descrizione sommaria: trattasi di un posto auto scoperto pavimentato con elementi autobloccanti di cemento colorato rosa chiaro con delimitazioni color rosso scuro (per gli aspetti formali e tipologici fare riferimento all'allegato documentazione fotografica allegata alla relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022).

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via ;
 - superficie catastale **mq 33,00** (trentatre/00);
 - superficie lorda rilevata da planimetria catastale **mq 32,15** (trentadue/15);

Il lotto di vendita comprenderà anche dei diritti in quota parte su tutte le parti di superficie condominiale e sull'area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni) bene non direttamente godibile.

Gli altri beni inseriti nell'atto di pignoramento, così identificati e descritti qui di seguito, **NON PARTECIPANO** alla formazione dei lotti di vendita in quanto trattasi di “**beni comuni non censibili e comuni a tutti gli altri subalterni**” oppure trattasi di “**area urbana e comune a tutti gli altri subalterni**” e cioè:



A. Locale impianti con piccola area libera (foglio 14, mappale , sub 32 (ex sub 12)) – B.C.N.C. a tutti i Sub (vedasi foto pag. 20)

Descrizione sommaria: a seguito del sopralluogo, il CTU ha rilevato che non si tratta di un magazzino ma trattasi di una “nicchia” in muratura di piccole dimensioni adibita per l’allocazione dei gruppi di misura dell’impianto dell’energia elettrica dell’intero complesso residenziale (per gli aspetti formali e tipologici fare riferimento all’allegato rilievo planimetrico e fotografico).

Dati tecnico-funzionali:

- La Maddalena, via ;
 - superficie catastale mq 6,00 (sei/00);
 - superficie lorda rilevata del solo manufatto edilizio mq 2,50 (due/50);

B. Area Urbana (foglio 14 particella subalterno 22 (al catasto terreni foglio 14 particella 1637), consistenza mq 67 (vedasi foto pag. 20)

Descrizione sommaria: la particella è intestata a [REDACTED] s.r.l. con sede in Modena per 1/1 di piena proprietà, infatti, essa è costituita da un reliquato di superficie, lunga e stretta, classificata come “area urbana” e confinante con sub 24, sub 23, sub 12, via e via e che, probabilmente, coincide con il marciapiede, pavimentato in autobloccanti di cemento, che costeggia la carreggiata stradale di via [REDACTED] che incrocia a monte via e frutto probabilmente, in fase di progettazione e di realizzazione del compendio edilizio, di un arretramento dell’immobile imposto per maggiore sicurezza della viabilità su via .

QUESITO “I” - “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



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 37 di 44

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 19/04/2022 il C.T.U, per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa e delle loro pertinenze, ha proceduto ad un’analisi approfondita del bene da stimare verificando ogni e qualsiasi causa ostativa o pregiudizievole alla reale valutazione del bene e, successivamente, ha verificato la situazione del mercato immobiliare del territorio in cui i beni insistono ed ha analizzato il contesto in cui essi sono inseriti.

Nel comune di La Maddalena e, in particolare in via _____ con angolo via _____, luogo in cui insistono gli immobili, si è potuto constatare che il settore turistico-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 elo 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, appunto 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 2020 – semestre 2”.

- Provincia di Sassari – Comune di LA MADDALENA
- Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
- Codice di Zona: B1 - Microzona Catastale: n. 1 – Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico;
- 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	1500	2500	L	6,5	8,8	L
BOX	NORMALE	900	1100	L	4,5	5,5	L



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 38 di 44

Il calcolo del valore dei beni pignorati viene esplicitato nelle Tabelle qui sotto riportate, stabilendo di assumere il valore di mercato di € 2.000,00/mq per le abitazioni (tenendo conto anche dello stato di appartamento in corso di costruzione e dell'inabitabilità attuale degli immobili stessi) e di assumere quello € 1.000,00/mq per le terrazze mentre, per i posti auto scoperti, trattandosi di quotazioni riferite a box e non a posti auto scoperti il CTU ha stabilito per questi ultimi un parametro di incidenza che è pari al 50% del valore medio di €/mq tra il valore max e quello minimo per box e cioè: $\text{€ } 900 + \text{€ } 1.100 = \text{€ } 2.000 / 2 = \text{€ } 1.000 \times 50\% = \text{€ } 500,00$ per cui, il valore di stima del posto auto per superficie scoperta lorda fuori terra sarà pari a 500,00 €/mq.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
CHE COMPONGONO IL LOTTO N° 1**

COMUNE DI LA MADDALENA via snc via	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
Appartamento In Corso di Costruzione foglio 14, mappale , sub 27 (ex 4)	100,36		2.000,00	Euro	200.720,00
Verande Appartamento foglio 14, mappale , sub 27 (ex 4)	33,50		1.000,00	Euro	33.500,00
Posto Auto Scoperto foglio 14, mappale , sub 18	15,30		500,00	Euro	7.650,00
Posto Auto Scoperto foglio 14, mappale , sub 19	15,30		500,00	Euro	7.650,00
			VALORE	Euro	249.520,00
			VALORE TOTALE ARROTONDATO	Euro	249.600,00

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
CHE COMPONGONO IL LOTTO N° 2**

COMUNE DI LA MADDALENA via snc via	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
Appartamento In Corso di Costruzione foglio 14, mappale , sub 28 (ex 5)	77,50		2.000,00	Euro	155.000,00
Verande Appartamento foglio 14, mappale , sub 28 (ex 5)	46,20		1.000,00	Euro	46.800,00
Posto Auto Scoperto foglio 14, mappale , sub 14	14,50		500,00	Euro	7.250,00
			VALORE	Euro	209.050,00
			VALORE TOTALE ARROTONDATO	Euro	209.000,00



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 39 di 44

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
CHE COMPONGONO IL LOTTO N° 3**

COMUNE DI LA MADDALENA via via	snc	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
Appartamento In Corso di Costruzione foglio 14, mappale	, sub 29 (ex 6)	76,00		2.000,00	Euro	152.000,00
Verande Appartamento foglio 14, mappale	, sub 29 (ex 6)	51,50		1.000,00	Euro	51.500,00
Posto Auto Scoperto Foglio 14, Mappale	, Sub 15	14,50		500,00	Euro	7.250,00
Posto Auto Scoperto Foglio 14, Mappale	, Sub 16	6,25		500,00	Euro	3.125,00
VALORE					Euro	213.875,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO					Euro	213.900,00

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
CHE COMPONGONO IL LOTTO N° 4**

COMUNE DI LA MADDALENA via via	snc	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
Appartamento In Corso di Costruzione foglio 14, mappale	, sub 30 (ex 7)	63,65		2.000,00	Euro	127.300,00
Verande Appartamento foglio 14, mappale	, sub 30 (ex 7)	52,70		1.000,00	Euro	52.700,00
Posto Auto Scoperto foglio 14, mappale	, sub 13	14,50		500,00	Euro	7.250,00
VALORE					Euro	187.250,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO					Euro	187.200,00

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI
CHE COMPONGONO IL LOTTO N° 5**

COMUNE DI LA MADDALENA via via	snc	SUPERFICIE Mq	POTENZIALITA' VOLUMETRICA Mc	VALORE MERCATO Euro/mq	Unità	VALORE Euro
Appartamento In Corso di Costruzione foglio 14, mappale	, sub 31 (ex 9)	75,20		2.000,00	Euro	150.400,00
Verande Appartamento foglio 14, mappale	, sub 31 (ex 9)	26,40		1.000,00	Euro	26.400,00
Posto Auto Scoperto foglio 14, mappale	, sub 21	32,15		500,00	Euro	16.075,00
VALORE TOTALE					Euro	192.875,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO					Euro	192.900,00



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 40 di 44

QUESITO “t” - “Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà deve 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.....omissis

FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

LOTTO N° 1

Comune di La Maddalena (SS)
nel complesso residenziale sito in via , angolo via

e più precisamente:

Intera proprietà di Appartamento libero in corso di costruzione e quasi ultimato ma mancante dei pavimenti interni, dei rivestimenti interni, degli infissi interni, dei sanitari e delle rubinetterie e con gli impianti tecnologici ancora non completati e non allacciati ai gruppi di misura; il tutto, è censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al foglio 14, mappale sub 27 (ex sub sub 4) posto al Piano Terra, avente una superficie lorda di mq 100,36 (verande escluse) composto da locali che, secondo i titoli abilitativi a costruire avrebbero la destinazione d'uso di: ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, andito, bagno 1, camera da letto 1, camera da letto 2, bagno 2 e comprensivo di veranda coperta, confinante con proprietà mapp. , con sub 28 (ex 5) stessa proprietà con ingresso su via snc., **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni);**

Intera proprietà di Posto auto scoperto libero censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al foglio 14, mappale , sub 18 posto al Piano Seminterrato 1, Categ. C/6, Classe 1, Sup. catas. mq 15, Rendita € 55,78, confinante con proprietà condominiale mapp. 23, con mapp. 17, mapp. 19, **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni);**

Intera proprietà di Posto auto scoperto libero censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al foglio 14, mappale , sub 19 posto al Piano Seminterrato 1, Categ. C/6, Classe 1, Sup. catas. mq 15, Rendita € 55,78, confinante con proprietà condominiale mapp. 23, con mapp. 18, mapp. 20, **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni).**

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- Autorizzazione SUAP n. del , procedimento finale conclusivo di procedimento, inerente alla realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato sito in via ;
- Concessione edilizia in sanatoria n. del rilasciata per le difformità realizzate rispetto alla concessione n. del ”;

Il prezzo di vendita è di € 249.600,00
(duecentoquarantanovemilaseicento/00)



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

LOTTO N° 2

Comune di La Maddalena (SS)

nel complesso residenziale sito in via _____, angolo via _____

e più precisamente:

Intera proprietà di Appartamento libero in corso di costruzione e quasi ultimato ma mancante dei pavimenti interni, dei rivestimenti interni, degli infissi interni, dei sanitari e delle rubinetterie e con gli impianti tecnologici ancora non completati e non allacciati ai gruppi di misura; il tutto, è censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale _____, sub 28 (ex sub 5)** posto al Piano Terra, avente una superficie lorda di mq 77,50 (verande escluse composto da locali che, secondo i titoli abilitativi a costruire avrebbero la destinazione d'uso di: ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, andito, bagno, camera da letto 1, camera da letto 2 e comprensivo di veranda coperta e terrazzino esterno, confinante con proprietà condominiale, con sub 27 (ex 4) stessa proprietà, con ingresso su via _____ snc angolo via _____, **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale _____ catasto terreni);**

Intera proprietà di Posto auto scoperto libero censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale _____, sub 14** posto al Piano Seminterrato 1, Categ. C/6, Classe 1, Sup. catas. mq 14, Rendita € 52,06, confinante con proprietà condominiale mapp. 23, con mapp. 13, **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale _____ sub 22 (ex mappale _____ catasto terreni).**

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- Autorizzazione SUAP n. _____ del _____, procedimento finale conclusivo di procedimento, inerente alla realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato sito in via _____;
- Concessione edilizia in sanatoria n. _____ del _____ rilasciata per le difformità realizzate rispetto alla concessione n. _____ del _____;

Il prezzo di vendita è di € 209.000,00
(duecentonovemilamila/00)



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

LOTTO N° 3

Comune di La Maddalena (SS)
nel complesso residenziale sito in via _____, angolo via _____

e più precisamente:

Intera proprietà di Appartamento libero in corso di costruzione e quasi ultimato ma mancante dei pavimenti interni, dei rivestimenti interni, degli infissi interni, dei sanitari e delle rubinetterie e con gli impianti tecnologici ancora non completati e non allacciati ai gruppi di misura; il tutto, è censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale _____, sub 29 (ex sub 6)** posto al Piano Primo, avente una superficie lorda di mq 76,00 (verande escluse) composto da locali che, secondo i titoli abilitativi a costruire avrebbero la destinazione d'uso di: ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, andito, bagno, camera da letto 1, camera da letto 2 e comprensivo di veranda coperta e terrazza esterna, confinante con proprietà condominiale, con proprietà mapp. _____, con sub 30 (ex 7) stessa proprietà con ingresso su via _____ snc., **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale 1637 sub 22 (ex mappale 1637 catasto terreni);**

Intera proprietà di Posto auto scoperto libero censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale _____, sub 15** posto al Piano Seminterrato 1, Categ. C/6, Classe 1, Sup. catas. mq 14, Rendita € 52,06, confinante con proprietà condominiale mapp. 23, con mapp. 14, mapp. 16, **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale _____ sub 22 (ex mappale _____ catasto terreni);**

Intera proprietà di Posto auto scoperto libero censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale _____, sub 16** posto al Piano Seminterrato 1, Categ. C/6, Classe 1, Sup. catas. mq 6, Rendita € 22,31, confinante con proprietà condominiale mapp. 23, con mapp. 15, mapp. 12, **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale _____ sub 22 (ex mappale _____ catasto terreni).**

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- Autorizzazione SUAP n. _____ del _____, procedimento finale conclusivo di procedimento, inerente alla realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato sito in via _____;
- Concessione edilizia in sanatoria n. _____ del _____ rilasciata per le difformità realizzate rispetto alla concessione n. _____ del _____;

Il prezzo di vendita è di € 213.900,00
(duecentotredicimilanovecento/00)



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) - p. Iva 02860810908 - cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it - giuseppe.saba@archiworldpec.it - cell 3339961998

LOTTO N° 4

Comune di La Maddalena (SS)
nel complesso residenziale sito in via _____, angolo via _____
e più precisamente:

Intera proprietà di Appartamento libero in corso di costruzione e quasi ultimato ma mancante dei pavimenti interni, dei rivestimenti interni, degli infissi interni, dei sanitari e delle rubinetterie e con gli impianti tecnologici ancora non completati e non allacciati ai gruppi di misura; il tutto, è censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale _____, sub 30 (ex sub 7)** posto al Piano Primo avente una superficie lorda di mq 63,65 (verande escluse) composto da locali che, secondo i titoli abilitativi a costruire avrebbero la destinazione d'uso di: ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, andito, bagno, camera da letto 1, camera da letto 2 e comprensivo di veranda coperta e terrazza esterna, confinante con proprietà condominiale, con sub 29 (ex 6) stessa proprietà, con ingresso su via _____ snc angolo via _____, **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale _____ catasto terreni);**

Intera proprietà di Posto auto scoperto libero censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale _____, sub 13** posto al Piano Seminterrato 1, Categ. C/6, Classe 1, Sup. catas. mq 14, Rendita € 52,06, confinante con proprietà condominiale mapp. 23, con mapp. 14 **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale _____ catasto terreni).**

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- Autorizzazione SUAP n. _____ del _____, procedimento finale conclusivo di procedimento, inerente alla realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato sito in via _____;
- Concessione edilizia in sanatoria n. _____ del _____ rilasciata per le difformità realizzate rispetto alla concessione n. _____ del _____;

Il prezzo di vendita è di € 187.200,00
(centoottantasettemiladuecento/00)



STUDIO TECNICO
Arch. Giuseppe SABA

via G. Saragat n. 10 - 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS) – p. Iva 02860810908 – cod. Univoco QULXG4S
giuseppesaba@tiscali.it – giuseppe.saba@archiworldpec.it – cell 3339961998

ES 124/2020 RGs - PERIZIA DI STIMA_NUOVA VERSIONE

Pag. 44 di 44

LOTTO N° 5

Comune di La Maddalena (SS)
nel complesso residenziale sito in via , angolo via
e più precisamente:

Intera proprietà di Appartamento libero in corso di costruzione e quasi ultimato ma mancante dei pavimenti interni, dei rivestimenti interni, degli infissi interni, dei sanitari e delle rubinetterie e con gli impianti tecnologici ancora non completati e non allacciati ai gruppi di misura; il tutto, è censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale , sub 31 (ex sub 9)** posto al Piano Secondo, avente una superficie lorda di mq 75,20 (verande escluse), composto da locali che, secondo i titoli abilitativi a costruire avrebbero la destinazione d'uso di: ingresso, soggiorno-pranzo, angolo cottura, andito, bagno, camera da letto 1, camera da letto 2, W.C. e comprensivo di veranda coperta e terrazzino esterno, confinante con proprietà condominiale, con sub 8 altra proprietà, con ingresso su via snc angolo via , **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni);**

Intera proprietà di Posto auto scoperto libero censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Sassari al **foglio 14, mappale , sub 21** posto al Piano Seminterrato 1, Categ. C/6, Classe 1, Sup. catas. mq 33, Rendita € 122,71, confinante con proprietà condominiale mapp. 23, con mapp. 20, mapp. 22 e mapp. 24, **comprensivo di diritti in quota parte su parti condominiali e su area urbana censita al foglio 14, mappale sub 22 (ex mappale catasto terreni).**

Titoli abilitativi a costruire di riferimento:

- Autorizzazione SUAP n. del , procedimento finale conclusivo di procedimento, inerente alla realizzazione di un intervento di ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato sito in via ;
- Concessione edilizia in sanatoria n. del rilasciata per le difformità realizzate rispetto alla concessione n. del ";

Il prezzo di vendita è di € 192.900,00
(centonovantaduemilanovecento/00)

La presente perizia di stima_nuova versione è stata aggiornata alle disposizioni di cui all'ingiunzione del G. Es. del 22/08/2023 e integrata, a parziale sostituzione di alcuni dati e note descrittive riportate nella relazione peritale depositata nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022 ed in particolare, i lotti di vendita in essa contenuti sostituiti dai lotti di vendita riportati nella presente relazione.

Si dà atto che la bozza della presente perizia di stima_nuova versione è stata inviata alle Parti in causa con posta certificata in data 02/10/2023 al fine di rendere le osservazioni di Legge. Alla data di deposito della relazione peritale e dei relativi allegati non risultano pervenute osservazioni dalle Parti in causa. Fanno parte integrate e sostanziale della presente relazione aggiornata alle disposizioni di cui all'ingiunzione del G. Es. del 22/08/2023, tutti gli Allegati depositati nel fascicolo elettronico della Causa in data 19/04/2022.

Tempio Pausania 31 ottobre 2023

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Saba

