

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. PASELLA DELIA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° R.G.E 26/2021



PROMOSSO DA:
OMISSIS

CONTRO:
OMISSIS

CREDITORE INTERVENUTO:
OMISSIS



CREDITORE INTERVENUTO:
OMISSIS

RELAZIONE PERITALE_NUOVA VERSIONE



INDICE



	
1.0 SCHEDA DI SINTESI	3
UBICAZIONE	3
2.0 INCARICO	12
3.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE	12
4.0 I FORMULAZIONE DEI QUESITI	14
QUESTITO UNO IDENTIFICAZIONE DEL BENE	14
QUESITO DUE "DESCRIZIONE DEL BENE	18
QUESITO TRE "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"	22
QUESITO QUATTRO "ACCATASTAMENTO"	23
QUESITO CINQUE "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"	24
QUESITO SEI "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA_SANABILITÀ"	24
QUESITO SETTE GRAVAMI	25
QUESITO OTTO SPESE CONDOMINIALI	25
QUESITO NOVE "DIVISIONE IN LOTTI"	26
QUESITO DIECI PIGNORAMENTO PRO QUOTA	27
QUESITO UNDICI "STATO DEL BENE"	27
QUESITO DODICI OCCUPAZIONE EX CONIUGE	27
QUESITO TREDICI REGIME VINCOLISTICO	27
QUESTITO QUATTORDICI "DETERMINAZIONE DEL VALORE	28
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 298.900,00 €.	34
5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE	34
6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI	34
7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI	34



1.0 SCHEDA DI SINTESI

DIRITTO IN VENDITA

Intera proprietà

UBICAZIONE

Sito in località Liscia di Vacca, (comune di Arzachena) in via l'Aldiola 4 cap 07021

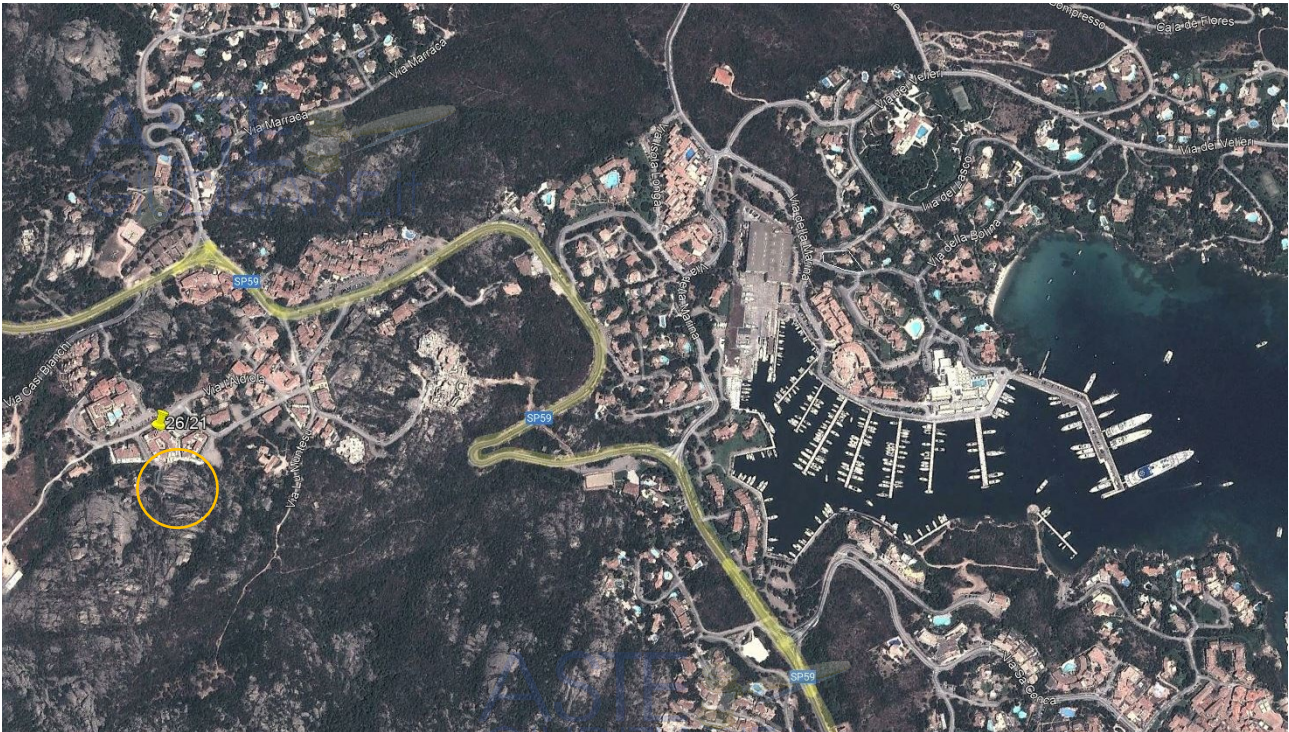


FIGURA 1: INQUADRAMENTO NEL CONTESTO URBANO CONDOMINIO LE CASE DI PIETRA



FIGURA 2: INGRESSO AL COMPRESO LE CASE DI PIETRA

SU TIPOLOGIA : appartamento con posto auto e cantina

COMPOSTO DA: zona giorno con angolo cottura, n° 1 camera da letto matrimoniale e un ripostiglio, n°1 bagno, lastrico solare di pertinenza e ad uso esclusivo, mq 59 interni e un totale di superficie commerciale di 81 mq. Gode di due affacci principali, sud-ovest, mentre a nord confina con un'altra unità abitativa (sub 34) e le scale esterne.



FIGURA 3: ZONA GIORNO ED ANGOLO COTTURA



FIGURA 4: CAMERA DA LETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FIGURA 5: LASTRICO SOLARE DI PROPRIETÀ



FIGURA 6: POSTO AUTO



FIGURA 7-8: CANTINOLA

DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	20	657	33	a/2	3,5 VANI	65 mq escluse aree scoperte 58 mq	460,94	1-2
2	20	657	112	C/2	10mq	12 mq	53.20	S1
3	20	657	96	C/6	16 mq	18 mq	72,72	S1



FIGURA 8: INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN OGGETTO ALL'INTERNO DEL COMPLESSO CONDOMINIALE (APPRTAMENTO)

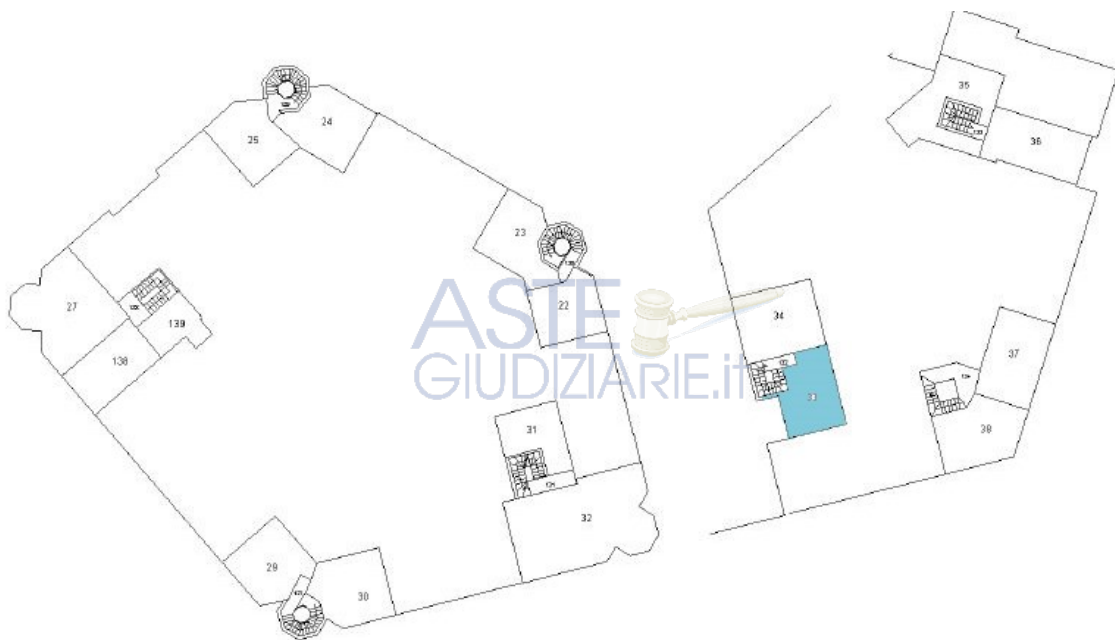


FIGURA 9: INDIVIDUAZIONE IMMOBILE IN OGGETTO ALL'INTERNO DEL COMPLESSO CONDOMINIALE (VERANDA)



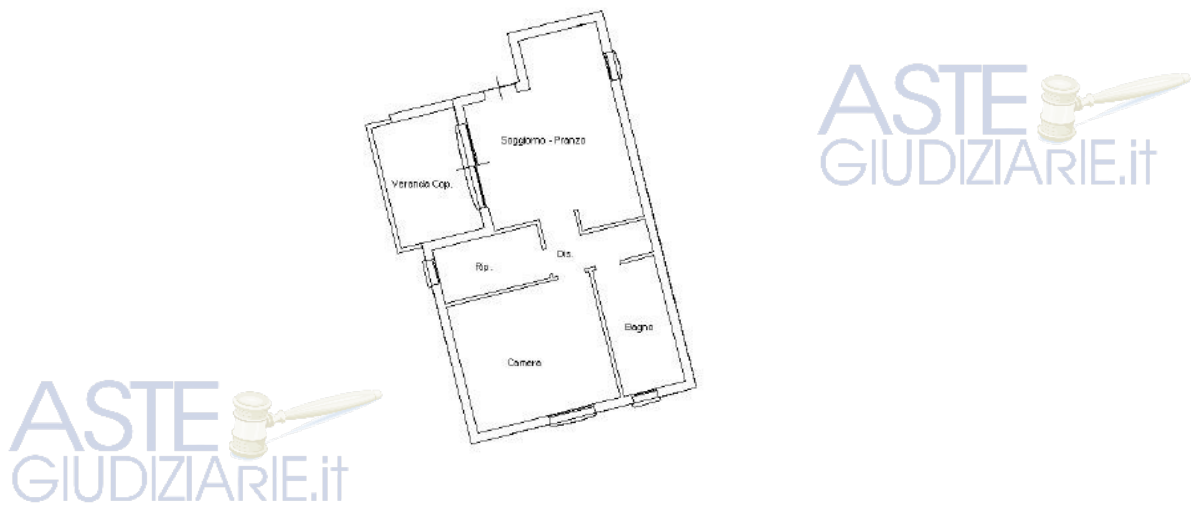


FIGURA 10: PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO E TERRAZZA

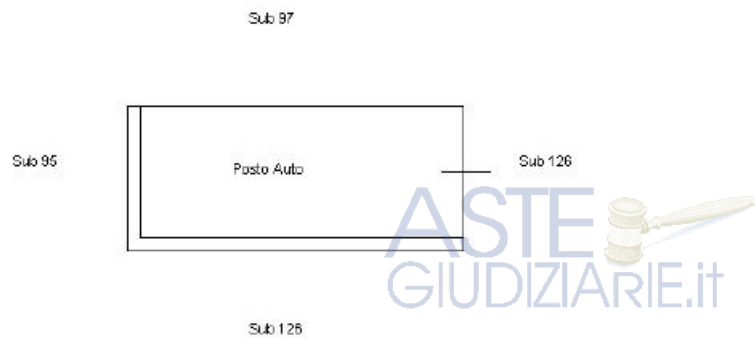


FIGURA 11: PLANIMETRIA CATASTALE POSTO AUTO

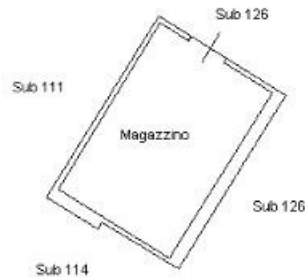


FIGURA 12: PLANIMETRIA CATASTALE CANTINA

DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA

La documentazione agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Arzachena è la seguente:

1_ 19.02.2004 prot. 18834 (pratica edilizia 330/04) Istanza richiesta concessione edilizia da parte della OMISSIS C.F. OMISSIS per la costruzione di un complesso residenziale composto da n° 38 unità abitative nell'ambito della lottizzazione "Liscia di Vacca Centro" Lotto C/8 in località omonima sull'area censita in catasto al F. 20 mapp. 18, 267, 268;

2_ atto di vendita a firma del notaio Dott. Emilio Acciario rep. 4301 del 31.01.1976 dal quale risulta proprietario del terreno la OMISSIS

3_ 07.09.2006 prot. 320/06 Concessione edilizia rilasciata alla OMISSIS per la costruzione di un complesso residenziale di 38 appartamenti con superficie coperta di 5.620,81 mq e Volume fuori terra di 8.332,36 mq

4_ 13.11.2006 Inizio lavori

5_ 27.03.2007 voltura della concessione edilizia n. 320/06 pratica edilizia n. 330/04 a favore della OMISSIS con sede in OMISSIS P.I. OMISSIS

6_ 01.08.2008 n° 25853 registrato il 04.11.08 certificato di collaudo delle opere in cemento armato redatto dall'arch. Julio Caesar Ayllon

7_ 08.08.2008 atto di apporto al fondo di investimento a firma del Notaio Dott. Nicola Cassano di Padova rep. N° 177801 in cui la OMISSIS apporta al fondo comune di investimento l'immobile relativo alla concessione n° 320/06 alla OMISSIS con sede a OMISSIS P.I. OMISSIS

8_ 19.09.2008 Richiesta di variante alla concessione edilizia 320/06 del 07/09/2006 prot. N° 36383

9_ 4.11.2008 autorizzazione alla variante in corso d'opera n. 119

10_ 04.11.2008 PROVVEDIMENTO SUAP 119/08 pratica SUAP 117/2008

11_ 30.03.2010 fine lavori

12_ 21.05.2019 prot. 23640 **certificato di agibilità**

SANABILITÀ



Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto e fatti i dovuti rilevamenti metrici, si può affermare che fra questi risulti la piena conformità dell'immobile per quanto riguarda l'aspetto volumetrico, le aperture, il numero di ambienti. Non si è invece avuto riscontro sull'esistenza di procedure autorizzative per quanto riguarda la configurazione della zona giorno. E' evidente come l'ampliamento del vano, inglobando la veranda, sia del tutto arbitrario da parte della proprietà che si è limitata a spostare l'infisso facendone una sommaria ricollocazione.

L'ampliamento, non essendo urbanisticamente legittimo e ricadendo in un immobile inserito in area che richiede autorizzazione paesaggistica, **non può essere sanato**. Come è stato più volte osservato dal Consiglio di Stato (n. 3925/2019, n. 3289/2015, n. 4079/2013), il vigente art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 **preclude il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, quando siano stati realizzati volumi di qualsiasi natura**.

È quindi necessario riportare le condizioni dell'immobile allo stato originario prima che si incorra nelle dovute sanzioni e decreto ingiuntivo.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

1. ANNOTAZIONE del 09/02/2011 Registro Particolare 293 Registro Generale 1202 Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 64129/22220 del 26/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2280 del 2008
2. TRASCRIZIONE del 09/02/2011 Registro Particolare 714 Registro Generale 1203
Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 64130/22221 del 26/01/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione di tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato "Le case di pietra" in Liscia di Vacca).

A favore: ACQUIRENTE _ OMISSIS

Contro: VENDITORE _ OMISSIS

LA SOCIETÀ OMISSIS, COME SOPRA RAPPRESENTATA, NELLA SUA QUALITÀ DI GESTORE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO DENOMINATO OMISSIS, IN ESECUZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE SOTTOSCRITTO IN DATA 2 OTTOBRE 2010 REGISTRATO AD OLBIA IN DATA 19 OTTOBRE 2010 AL N 2373, VENDE AL SIGNOR OMISSIS QUANTO IN OGGETTO E' STATO COMPRAVENDUTO. COME IN FATTO E DIRITTO, A CORPO, CON OGNI SUO DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, PERTINENZA, ACCESSIONE. SERVITÙ ATTIVA E PASSIVA ED IN PARTICOLARE CON TUTTE LE PRECISAZIONI CONTENUTE NELL'ATTO A ROGITO NOTAIO NICOLA CASSANO IN DATA 8 AGOSTO 2008, REPERTORIO N 177.801 DI CUI OLTRE; SI PRECISA CHE IN QUANTO QUI COMPRAVENDUTO DOVRANNO ESSERE COMPIUTI A CURE E SPESE DELLA PARTE VENDITRICE I SEGUENTI LAVORI: MONTAGGIO E SISTEMAZIONE INFISSO (PORTA FINESTRA) TRA IL SOGGIORNO E LA VERANDA COPERTA, SISTEMAZIONE PORTA FINESTRA PRESSO L'ANGOLO COTTURA, FORNITURA E POSA DI UN CANCELLETTO DI FERRO NEL VANO SCALE A LIVELLO DI PIANO PRIMO E SECONDO COME DA ACCORDI GIÀ INTERVENUTI. CHIUSURA NICCHIA CALDAIA CON SPORTELLINO NELLA VERANDA SCOPERTA AL PIANO SECONDO (...) LIBERO DA PRELAZIONI D'ACQUISTO, IPOTECHE, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, E PRIVILEGI IN GENERE, FA ECCEZIONE L'IPOTECA A FAVORE DELLA OMISSIS ISCRITTA A TEMPIO PAUSANIA IN DATA 1 DICEMBRE 2008 AL N 2280 REG.PART, IN CORSO DI RESTRIZIONE GIUSTA ATTO AUTENTICATO NELLA FIRMA DA ME NOTAIO IN DATA ODIERNA, REPERTORIO N.64.129 RACCOLTA N 22.220 IN CORSO DI REGISTRAZIONE ED ANNOIAZIONE:

CON I DIRITTI ED OBBLIGHI INERENTI AL CONDOMINIO IN OGGETTO A NORMA DI LEGGE E DI RELATIVO REGOLAMENTO. IN QUANTO ESISTA, E CON LA COMPROPRIETÀ IN RAGIONE DI 15.62/1000 PER L'APPARTAMENTO, DI 1.50/1000 PER IL POSTO AUTO; E DI 0,88/1000 PER IL LOCALE AD USO MAGAZZINO; DELLE PARTI ED ENTI COMUNI DI FABBRICATO DI CUI AGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE REGOLAMENTO CHE, UNITAMENTE ALLA TABELLA MILLESIMALE, AL PRESENTE ATTO SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "D" PERCHE' NE FORMI PARTE INTEGRANTE. IN MERITO AL DETTO REGOLAMENTO LA PARTE ACQUIRENTE CONFERISCE ALLA SOCIETÀ CEDENTE MANDATO/PROCURA PER POTER MODIFICARE E/O RETTIFICARE IL SUDDETTO REGOLAMENTO, ACCETTANDO SIN DA ORA LE EVENTUALI MODIFICHE CHE VERRANNO EFFETTUATE A TALE REGOLAMENTO DI ENTI CONDOMINIALI IN RELAZIONE AL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

LA PORZIONE COME SOPRA COMPRAVENDUTA SI PRECISA COME COSTITUISCANO ENTI CONDOMINIALI (PER LA GIÀ CITATA CARATURA MILLESIMALE), QUELLE PORZIONI DELLO STABILE CHE TALI SONO PER LEGGE, USO E/O DESTINAZIONE (ART. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE), FRA CUI L'AREA COPERTA DAL FABBRICATO IN OGGETTO E QUELLA SCOPERTA DI PERTINENZA NONCHÉ QUANTO INDIVIDUATO COME "BENE COMUNE NON CENSIBILE" NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI ARZACHENA, PRECISANDOSI PERÒ QUANTO SEGUE: ALCUNE PORZIONI DI AREA SCOPERTA SONO CONCESSE IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA, CON DESTINAZIONE OBBLIGATA A "GIARDINO E/O TETTOIE E/O TERRAZZE, AD ALCUNE PORZIONI DI FABBRICATO. IL TUTTO SECONDO I CRITERI CHE RISULTANO O RISULTERANNO DAGLI ATTI DI VENDITA DELLE PREDETTE UNITA' IMMOBILIARI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. **ISCRIZIONI del 09/02/2011 Registro Particolare 201 Registro Generale 1204**
Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 64131/22222 del 26/01/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto auto e cantina
all'interno del complesso immobiliare denominato "Le case di pietra" in Liscia di Vacca).

A favore: CREDITORE IPOTECARIO_OMISSIS.

Contro: DEBITORE IPOTECARIO_OMISSIS (Nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. **TRASCRIZIONE del 27/12/2011 Registro Particolare 7944 Registro Generale 12111 Pubblico**
ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 65189/23124 del 07/12/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto auto e cantina
all'interno del complesso immobiliare denominato "Le case di pietra" in Liscia di Vacca). Soggetti

A favore: ACQUIRENTE. OMISSIS

Contro: VENDITORE OMISSIS

5. **ISCRIZIONE del 23/07/2020 Registro Particolare 715 Registro Generale 5372**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 26214/2018 del 11/12/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto
auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato "Le case di pietra" in
Liscia di Vacca)

A favore: OMISSIS

Contro: OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. **TRASCRIZIONE del 11/03/2021 - Registro Particolare 1629 Registro Generale 2312**
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Repertorio 142 del 28/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (relativa al F. 20
PARE. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso
immobiliare denominato "Le case di pietra" in Liscia di Vacca).

A favore: OMISSIS S.R.L.

Contro: OMISSIS

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.0 INCARICO

Il 09 marzo 2022 la sottoscritta presentava giuramento telematico a seguito della nomina da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Costanza Teti:

Arch. Delia Pasella, nata a Tempio Pausania (OT) il 30.04.1983 e residente in Alghero in via XX Settembre 222, con sede legale in Calangianus in via Michelangelo 1 e sede operativa in Alghero in via XX Settembre 222, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Sassari e Olbia Tempio al n° 642 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, fra il creditore procedente OMISSIS contro OMISSIS.

Dettaglio parti:

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
OMISSIS	Debitore	OMISSIS		
OMISSIS	Creditore	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS
OMISSIS	Creditore Iscritto non intervenuto	OMISSIS		
CONDOMINIO LE CASE DI PIETRA	Creditore Intervenuto	OMISSIS	OMISSIS	OMISSIS

3.0 MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state condotte le seguenti attività:

Studio del Fascicolo: Il fascicolo d'ufficio telematico dal quale è stata prelevata copia della documentazione, in data 09.03.22 e 29/12/2023, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei vent'anni anteriori alle trascrizioni del pignoramento); nel fascicolo non erano presenti le planimetrie catastali specifiche.

Dallo studio del fascicolo si deduce che il bene oggetto di causa è una unità unifamiliare così identificabile:

ARZACHENA_LISCIA DI VACCA

Immobile uso abitativo posto al piano primo su un livello, lastrico a terrazza sovrastante, cantinola e posto auto nell'interrato facente parte del complesso immobiliare CONDOMINIO LE CASE DI PIETRA, su due livelli più un interrato composto da 17 appartamenti con tipologie differenti, ricadente nella periferia della località Liscia di Vacca, (comune di Arzachena) in via l'Aldiola 4, distinti al catasto fabbricati al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96. 112.

In data 10.10.2022 la sottoscritta ha provveduto alla visura presso l'Agenzia del Territorio di Sassari per l'ottenimento delle informazioni catastali necessarie all'individuazione corretta dei beni, all'inserimento nel contesto territoriale di appartenenza e alla verifica contestuale delle caratteristiche morfologiche, necessarie per la stima degli stessi. Dopo un'accurata fase di studio della documentazione cartografica e catastale per la corretta individuazione dell'immobile oggetto di causa, in data 11 ottobre 2022 ore 10:00 si è dato inizio alle operazioni peritali.

In merito all'accesso da esperirsi all'interno dell'immobile pignorato, si specifica che esso è stato fissato per lo stesso giorno sui luoghi di causa, previa convocazione inviata alle parti per mezzo raccomandata A.R. in data 04.11.2022.

Le comunicazioni inviate alle parti sono state recapitate agli esecutati. Il giorno e l'ora comunicati, la sottoscritta, si è recata nei luoghi di causa dove, alla presenza del rappresentante I.V.G. geom. Mario

Addis, si è tentato l'accesso all'immobile. Nonostante vari tentativi di apertura dell'ingresso principale, non si è riusciti ad accedere all'immobile.

Dopo la ricerca di un accordo si è proceduto alla richiesta di liberazione dell'immobile emessa in data 06.12.2022. Il giorno 11 aprile 2023 alla presenza del rappresentante I.V.G. geom. Mario Addis, constatata l'assenza del debitore esecutato, e l'assenza dell'occupazione da parte di terzi si è proceduto al sopralluogo. Le operazioni peritali hanno comportato:

- _ comunicazione alle parti dell'inizio delle operazioni peritali 11 ottobre 2022
- _ 10 ottobre 2022: richiesta visure catastali
- _ 10 ottobre 2022 ispezione ipotecaria sull'immobile oggetto di causa
- _ 20 ottobre 2022: inizio delle operazioni peritali e 1° tentativo di accesso nell'immobile oggetto di Causa
- _ 11 ottobre 2022: richiesta CDU prot. 58740
- _ 20 ottobre 2022: Accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Arzachena prot. 59058
- _ 04 novembre 2022 Sospensione operazioni peritali per mancato accesso
- _ 06 dicembre 2022 Ordine di liberazione
- _ 04 aprile 2023 Ripresa delle operazioni peritali
- _ 11 aprile 2023 Sopralluogo nell'immobile oggetto di causa
- _ 26 aprile 2023 Richiesta approfondimento accesso agli atti prot. 23691 a seguito delle difformità riscontrate durante il sopralluogo per l'immobile oggetto di causa. Si è verificato se vi fossero richieste presentate a nome dei signori OMISSIS e/o OMISSIS.
- _ 05 maggio 2023 Richiesta alla OMISSIS informazioni sulla gestione del condominio "Le Case di Pietra"
- _ 11 maggio 2023 Riscontro da parte della OMISSIS
- _ 11 maggio 2023 Richiesta all'amministratore di condominio della documentazione necessaria per la definizione delle spese condominiali
- _ 18 maggio 2022 Richiesta approfondimento atti amministrativi comune di Arzachena prot. n° 28566
- _ 05 ottobre 2023 recepimento atti AOOA.RZA05/10/2023.0056627 da parte del SUAPE - ISTANZA DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI AI SENSI DELL'ART. 22 E SS L. 241/1990

Il tutto al fine di reperire elementi utili e probatori in ordine alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile sottoposto a pignoramento. Dopo aver effettuato indagini sufficienti, la sottoscritta è pervenuta alle conclusioni di seguito descritte.

4.0 I FORMULAZIONE DEI QUESITI

QUESTITO UNO | IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), acquisisca, ove rivo depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, ° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detto comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, dello relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); indichi se il bene è pignorato pro quota o per intero, indicando immediatamente che si tratta di quota di bene;

Nella copia della documentazione prelevata dal fascicolo di ufficio erano contenuti i seguenti elaborati indispensabili all'individuazione del bene e all'avvio di un corretto processo di stima:

DATA	DESCRIZIONE	ALLEGATI	
22/02/2021	ISCRITTO A RUOLO (Atto introduttivo – iscrizione ruolo pignoramento)	NIR ESPR 22022021 124822.pdf.p7m - AttestazioneConformita304960828.pdf.p7m - RS281 pignoramento immobiliare.pdf - RS281 procura ad litem.pdf.p7m - RS281 precetto con procura notificato.pdf - RS281 titolo esecutivo.pdf - RT_TelePagoLextel.xml	
12/03/2021	DEPOSITATA DA OMISSIS ISTANZA DI VENDITA	RS281 ISTANZA DI VENDITA CON 41 TUB.pdf.p7m	Relazione rilascio immobile previa nomina consulente tecnico e fissazione vendita compendio pignorato
12/03/2021	EMESSO ATTO DI NOTA DI DEPOSITO FORMALITA' ATTESTANTE AVVENUTA TRASCRIZIONE	RS281 NOTA DI DEPOSITO FORMALITA' ATTESTANTE AVVENUTA TRASCRIZIONE.pdf.p7m TRASCR. REG. PART. 1629_2021 SU TEMPIO PAUSANIA - NOTA-1.pdf	
30/04/2021	DEPOSITO NOTA DI TRASCRIZIONE DA PARTE DI OMISSIS (PIGN. 1629/2021 DEL 11/03/2021)	RS281 NOTA DI DEPOSITO DUPLIO TRASCRIZIONE.pdf.p7m - OMISSIS duplo trascrizione.pdf	
30/04/2021	DEPOSITATA DA OMISSIS DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 30/04/2021	RS281 NOTA DI DEPOSITO CERTIFICAZIONE.pdf.p7m OMISSIS_ visualizzazione certif notarile.pdf OMISSIS_ certificazione notarile.pdf.p7m E.D.M. ARZACHENA(SS) FG. 20 PART. 657.pdf	(mappa catastale complesso immobiliare)
05/05/2021	EMESSO ATTO DI nota deposito avviso ai creditori	RS281 NOTA DI DEPOSITO AVVISO CREDITORI.pdf.p7m	

05/05/2021	DEPOSITATO DA LAZZARO FABRIZIO L'AVVISO (EX ART. 498) AI CREDITORI ISCRITTI	RS281 NOTA DI DEPOSITO AVVISO CREDITORI.pdf.p7m - RS281 Notificazione ex lege 53-1994.eml - CONSEGNA RS281 Notificazione ex lege 53-1994.eml - ACCETTAZIONE RS281 Notificazione ex lege 53-1994.eml	
29/06/2021	EMESSO ATTO DI ISTANZA AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	istanza riattivazione procedura esecutiva.pdf.p7m	
24/01/2022	EMESSO ATTO DI ISTANZA AL G.E.	RS281 ISTANZA AL G.E..pdf.p7m	istanza di prosecuzione/riattivazione della procedura da parte del creditore procedente
09/03/2022	GIURAMENTO CTU PASELLA DELIA PER INCARICO STIMA IN DATA 09/03/2022	giuramento 26-21.pdf.p7m	
09/03/2022	NOMINATO CTU PASELLA DELIA PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA IN DATA 09/03/2022	26-21.pdf	
09/03/2022	NOMINA CUSTODE ED AMM.RE DEI BENI ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE lino (IN LUOGO DEL DEBITORE) IN DATA 09/03/2022	26-21.pdf	
04/11/2022	EMESSO ATTO DI Istanza sospensione per mancato accesso	istanza sospensione per impossibilit� accesso 26 21.pdf.p7m	
05/12/2022	DEPOSITATO DA ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE lino ISTANZA	TE-26.2021-nota-custode-IVG-mancato-accesso-immobile.pdf.p7m	
06/12/2022	ORDINANZA DI LIBERAZIONE IMMOBILE	doc017884.pdf	
23/02/2023	CONCESSA AUTORIZZAZIONE ALLA CONSULTAZIONE DEL FASCICOLO A CROCE (PARTE OMISSIS) DAL 23/02/2023 SINO ALLE 24:00 DEL 27/02/2023	Istanza di visibilita' OMISSIS 22-2-2022.pdf.p7m - Procura OMISSIS visibilita' 22-2-2023.pdf.p7m - 01 - Decreto ingiuntivo OMISSIS vs OMISSIS.pdf - 02 - Iscrizione di ipoteca OMISSIS vs OMISSIS.pdf	
09/03/2023	DEPOSITATO DA ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO RELAZIONE RILASCIO IMMOBILE IN DATA 09/03/2023	TE2621-Relazione-Rilascio-immobile.pdf.p7m te2621-verbale-rilascio-e-spese-sostenute.pdf te2621-inventario-fotografico.pdf	
06/06/2023	DEPOSITATA ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO PERIZIA DAL CTU PASELLA DELIA IN DATA STIMA	proroga 2.pdf.p7m	
10/06/2023	DEPOSITATO DA OMISSIS ATTO/ISTANZA NON CODIFICATO ISTANZA AL G.E.	RS281 Istanza al G.E.pdf.p7m	
27/11/2023	DEPOSITO INTERVENTO DI OMISSIS PER UN CREDITO DI EURO 4.688,45	Atto di Intervento OMISSIS - OMISSIS R.G. 26:2021.pdf.p7m - Attestazioni.pdf.p7m - Titolo Esecutivo OMISSIS.pdf	

- Procura Signed.pdf

Risulta inoltre che tutto il giorno 05.05.2023 i beni sopra indicati siano gravati dalle seguenti formalità

Formalità gravanti sull'immobile F. 20 part. 657 sub 33 (al 05.05.2023)

7. ANNOTAZIONE del 09/02/2011 Registro Particolare 293 Registro Generale 1202 Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 64129/22220 del 26/01/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2280 del 2008
8. TRASCRIZIONE del 09/02/2011 Registro Particolare 714 Registro Generale 1203 Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 64130/22221 del 26/01/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione di tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato "Le Case di Pietra" in Liscia di Vacca).

A favore: ACQUIRENTE _ OMISSIS (Nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS)
Contro: VENDITORE _ OMISSIS (Sede OMISSIS Codice fiscale OMISSIS)

LA SOCIETÀ "OMISSIS", COME SOPRA RAPPRESENTATA, NELLA SUA QUALITÀ DI GESTORE DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO RISERVATO DENOMINATO "OMISSIS", IN ESECUZIONE DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE SOTTOSCRITTO IN DATA 2 OTTOBRE 2010 REGISTRATO AD OLBIA IN DATA 19 OTTOBRE 2010 AL N 2373, VENDE AL SIGNOR OMISSIS QUANTO IN OGGETTO E' STATO COMPRAVENDUTO. COME IN FATTO E DIRITTO, A CORPO, CON OGNI SUO DIRITTO, AZIONE, RAGIONE, PERTINENZA, ACCESSIONE. SERVITÙ ATTIVA E PASSIVA ED IN PARTICOLARE CON TUTTE LE PRECISAZIONI CONTENUTE NELL'ATTO A ROGIO NOTAIO NICOLA CASSANO IN DATA 8 AGOSTO 2008, REPERTORIO N 177.801 DI CUI OLTRE; SI PRECISA CHE IN QUANTO QUI COMPRAVENDUTO DOVRANNO ESSERE COMPIUTI A CURE E SPESE DELLA PARTE VENDITRICE I SEGUENTI LAVORI: MONTAGGIO E SISTEMAZIONE INFISSO (PORTA FINESTRA) TRA IL SOGGIORNO E LA VERANDA COPERTA, SISTEMAZIONE PORTA FINESTRA PRESSO L'ANGOLO COTTURA, FORNITURA E POSA DI UN CANCELLETTO DI FERRO NEL VANO SCALE A LIVELLO DI PIANO PRIMO E SECONDO COME DA ACCORDI GIÀ INTERVENUTI. CHIUSURA NICCHIA CALDAIA CON SPORTELLINO NELLA VERANDA SCOPERTA AL PIANO SECONDO (...) LIBERO DA PRELAZIONI D'ACQUISTO, IPOTECHE, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, E PRIVILEGI IN GENERE, FA ECCEZIONE L'IPOTECA A FAVORE DELLA OMISSIS ISCRITTA A TEMPIO PAUSANIA IN DATA 1 DICEMBRE 2008 AL N 2280 REG.PART, IN CORSO DI RESTRIZIONE GIUSTA ATTO AUTENTICATO NELLA FIRMA DA ME NOTAIO IN DATA ODIERNA, REPERTORIO N.64.129 RACCOLTA N 22.220 IN CORSO DI REGISTRAZIONE ED ANNOTAZIONE:
CON I DIRITTI ED OBBLIGHI INERENTI AL CONDOMINIO IN OGGETTO A NORMA DI LEGGE E DI RELATIVO REGOLAMENTO. IN QUANTO ESISTA, E CON LA COMPROPRIETÀ IN RAGIONE DI 15.62/1000 PER L'APPARTAMENTO, DI 1.50/1000 PER IL POSTO AUTO; E DI 0,88/1000 PER IL LOCALE AD USO MAGAZZINO; DELLE PARTI ED ENTI COMUNI DI FABBRICATO DI CUI AGLI ARTICOLI 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE REGOLAMENTO CHE, UNITAMENTE ALLA TABELLA MILLESIMALE, AL PRESENTE ATTO SI ALLEGA SOTTO LA LETTERA "D" PERCHÉ NE FORMI PARTE INTEGRANTE. IN MERITO AL DETTO REGOLAMENTO LA PARTE ACQUIRENTE CONFERISCE ALLA SOCIETÀ CEDENTE MANDATO/PROCURA PER POTER MODIFICARE E/O RETTIFICARE IL SUDDETTO REGOLAMENTO, ACCETTANDO SIN DA ORA LE EVENTUALI MODIFICHE CHE VERRANNO EFFETTUATE A TALE REGOLAMENTO. ENTI CONDOMINIALI IN RELAZIONE AL FABBRICATO DI CUI FA PARTE LA PORZIONE COME SOPRA COMPRAVENDUTA SI PRECISA COME COSTITUISCANO ENTI CONDOMINIALI (PER LA GIÀ CITATA CARATURA MILLESIMALE), QUELLE PORZIONI DELLO STABILE CHE TALI SONO PER LEGGE, USO E/O DESTINAZIONE (ART. 1117 E SEGUENTI DEL CODICE CIVILE), FRA CUI L'AREA COPERTA DAL FABBRICATO IN OGGETTO E QUELLA SCOPERTA DI PERTINENZA NONCHÉ QUANTO INDIVIDUATO COME "BENE COMUNE NON CENSIBILE" NELL'ELABORATO PLANIMETRICO DEPOSITATO AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI ARZACHENA, PRECISANDOSI PERÒ QUANTO SEGUE: ALCUNE PORZIONI DI AREA SCOPERTA SONO CONCESSE IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA, CON DESTINAZIONE OBBLIGATA A "GIARDINO E/O TETTOIE E/O TERRAZZE, AD ALCUNE PORZIONI DI FABBRICATO. IL TUTTO SECONDO I CRITERI CHE RISULTANO O RISULTERANNO DAGLI ATTI DI VENDITA DELLE PREDETTE UNITÀ IMMOBILIARI.

9. ISCRIZIONI del 09/02/2011 Registro Particolare 201 Registro Generale 1204 Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 64131/22222 del 26/01/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato "Le Case di Pietra" in Liscia di Vacca).

A favore: CREDITORE IPOTECARIO_OMISSIS.
Contro: DEBITORE IPOTECARIO_ OMISSIS (Nato il OMISSIS a OMISSIS Codice fiscale OMISSIS)

10. TRASCRIZIONE del 27/12/2011 Registro Particolare 7944 Registro Generale 12111 Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 65189/23124 del 07/12/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato "Le Case di Pietra" in Liscia di Vacca). Soggetti

A favore: ACQUIRENTE. OMISSIS
Contro: VENDITORE OMISSIS

11. TRASCRIZIONE del 14/10/2013 Registro Particolare 5853 Registro Generale 7860
Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 66922/24577 del 09/10/2013
ATTO TRA VIVI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA
(relativa al F. 20 PART. 65/ SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato "Le Case di Pietra" in Liscia di Vacca)

A favore: ACQUIRENTE_ OMISSIS Nato il OMISSIS a OMISSIS
Contro: VENDITORE_ OMISSIS

Dal titolo si evince che:

Tale immobile viene promesso ed accettato in vendita, con garanzia di libertà da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi in genere, fa eccezione l'ipoteca a favore della OMISSIS. iscritta a Tempio Pausania il giorno 9 febbraio 2011 al n. 201 Reg Part. che la parte promittente acquirente dichiara di conoscere e che la parte promittente venditrice si obbliga a cancellare, da quanto promesso in vendita, entro il più breve tempo possibile ed a proprie cure e spese e comunque entro il giorno del rogito notarile di compravendita;

"Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2)".

12. ISCRIZIONE del 23/07/2020 Registro Particolare 715 Registro Generale 5372
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA Repertorio 26214/2018 del 11/12/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato "Le Case di Pietra" in Liscia di Vacca)

A favore: OMISSIS
Contro: OMISSIS

13. TRASCRIZIONE del 11/03/2021 - Registro Particolare 1629 Registro Generale 2312
Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Repertorio 142 del 28/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (relativa al F. 20 PARE. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato "Le Case di Pietra" in Liscia di Vacca).

A favore: OMISSIS
Contro: OMISSIS

FORMALITÀ GRAVANTI SU OMISSIS

Le formalità gravanti sulla parte coincidono con le n°4, 5, 6, 7 gravanti sugli immobili precedentemente descritti.

QUESITO DUE | "DESCRIZIONE DEL BENE"

Descriva, previo necessario accesso, all'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne superficie (calpestabile) in mq, confini dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoio, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticale solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi di dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Dallo studio del fascicolo si deduce che i beni oggetto di causa sono:
una unità unifamiliare, un posto auto e una cantina così identificabili:

ARZACHENA_LISCIA DI VACCA_VIA L'ALDIOLA 4

Descrizione sintetica:

Immobile uso abitativo posto al piano primo su un livello, terrazza sovrastante in copertura, cantinola e posto auto nell'interrato facente parte del complesso immobiliare CONDOMINIO LE CASE DI PIETRA in via l'Aldiola 4, distinti al catasto fabbricati al F. 20 PART. 6S7 SUB. 33, 96, 112.

Il complesso si sviluppa su due livelli più un interrato ed è composto da 38 appartamenti con tipologie differenti, ricadente nella periferia della località Liscia di Vacca - Castel Cervo, (comune di Arzachena).

IL CONTESTO TERRITORIALE

L'organizzazione territoriale della Gallura nord orientale è dominata dalle particolari caratteristiche del paesaggio costiero: quello di una costa di sommersione a rias che si è caratterizza per profondi e articolati sistemi di insenature (le rias appunto) la maggiore delle quali (il Golfo di Arzachena) è data dalla confluenza a mare del principale corridoio vallivo: quello del Rio San Giovanni e dalla successione di promontori ed insenature tra le quali lo stesso Porto Cervo e anche il Golfo di Pero, Cala di Volpe e Liscia di Vacca.

Oltre alle rinomate spiagge, la qualità ambientale dell'Ambito di Paesaggio n. 17 a cui appartiene il comune di Arzachena è rimarcata dalla presenza di alcune aree protette e di salvaguardia. La regione ospita una piccola porzione dei territori compresi nel Parco Nazionale dell'Arcipelago di La Maddalena, nel SIC ITB010008 "Arcipelago la Maddalena" e nella ZPS ITB01317 "Arcipelago la Maddalena. Risultano inoltre comprese cinque Oasi Permanenti di Protezione Faunistica, quattro delle quali individuate su altrettante isole ed isolotti dell'Arcipelago - Mortorio, Soffi e le Camere, Nibani, Rocche e la quinta, Saloni, sita in comune di Arzachena, prende il nome dalla "Padula Saloni", un piccolo stagno d'acqua dolce ai margini dell'oasi stessa lungo la strada che dal centro urbano conduce a Cannigione.

Il progetto della Costa Smeralda, nato nel 1962 dall'intuizione di un gruppo di investitori con capo fila Karim Aga Khan IV, mise al centro questa geografia grandiosa, ricercando con l'intervento urbano-turistico, l'unione di architettura e natura. Questi intenti sfociarono nella costruzione di un sistema turistico che fa dell'organicismo 'neomediterraneo' il suo tema dominante: costruzioni inserite nella natura e caratterizzate da pareti esterne lasciate a rustico, angoli volutamente non regolari, assenza di linee rigide, intonaci impastati con granito macinato e pigmenti naturali, tinteggiature in colon pastello, legname non finito, secondo le regole di un'architettura organica e scultorea che aveva la volontà di armonizzarsi con i caratteri dell'intorno isolano. La Costa Smeralda rappresenta un caso di vera e propria rifondazione dell'idea di territorio, frutto di ricerca e osservazione da parte dei progettisti di un contesto spontaneo, fatto non solo di costruzioni ma di cultura e ragioni del vivere di cui se ne cercò una rispettosa evoluzione.

Porto Cervo è oggi raggiungibile per mezzo della S.P. 94 da Olbia e successivamente dalla S.P. S9 proveniente da Arzachena, che si ricollega SS. 125 tramite il raccordo della S.P. 73. Arrivando da Olbia si incontrano i vecchi stazzi di Abbiadori, attorno ai quali si sono sviluppati diversi nuclei residenziali e che hanno assunto importanza come centro di servizi per tutta la Costa Smeralda. La frazione di Porto Cervo è organizzata in due nuclei: a Nord si trova Porto Cervo Marina, importante polo nautico caratterizzato dalla presenza di moli che ospitano durante la stagione estiva yacht e mega yacht e dalla sede dello yacht club, a

sud del golfo invece troviamo il villaggio vero e proprio, con connotazione più residenziale, in cui si trovano le ville, i condomini la piazzetta, il porto vecchio e alcuni hotel.

Elemento architettonico dominante dell'insediamento sud è senza dubbio costituito dalla chiesa di Stella Maris posta sulla collina di fronte al porto. La passeggiata e la piazzetta sono i punti nodali dell'insediamento e presentano uno sviluppo sinuoso modellato sul contesto ambientale. La differente caratteristica dei due nuclei è immediatamente riconoscibile nell'organizzazione della baia. A nord troviamo le banchine del porto con i servizi, la marina e i pontili più grandi, a sud invece la sponda non è stata edificata, non vi è una banchina ma dei pontili il legno galleggianti. Le strutture edilizie si attestano a monte del dislivello lasciando più spazio all'elemento naturale ancora presente. In prossimità delle spiagge più grandi, troviamo invece i piccoli nuclei insediativi costituiti da ville e hotel di lusso: Pevero, Cala di Volpe, Ramazzino, Capriccioli e il più interno, proprio a pochi passi da Porto Cervo, Liscia di Vacca che vede la sua spiaggia circondata dalle ville dell'hotel Pitrizza.

LISCIA DI VACCA

L'immobile è ubicato all'interno del complesso immobiliare "Le Case di Pietra", nella località di Liscia di Vacca Castelvico, una delle località più rinomate della Costa Smeralda, lungo la SPS9 a circa 2 km da Porto Cervo. L'insediamento ha origini storiche nei pressi della chiesa della Madonna di Bonaria, ma vede il suo sviluppo turistico negli anni '60 con la nascita della Costa Smeralda, qui per mano di alcuni investitori inglesi che acquistano le terre frazionate e nel nuovo, unico insediamento, realizzano ville e alberghi, anche per mano dell'architetto Savin Couelle. Più recente invece, al di là della SP 59, il complesso del Bagaglino, risalente agli anni '90 dove si trovano la maggior parte dei servizi della località (bar con edicola e tabacchino, ristoranti, negozi di abbigliamento e gioiellerie, parafarmacia). È presente anche un eliporto.

L'insediamento è diviso in due parti dalla SP 59 ed è costituito sia da ville di lusso che da complessi immobiliari composti da appartamenti (soprattutto nella fascia più interna dell'insediamento).

PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE VERSO L'ESTERNO

L'aeroporto più vicino alla proprietà in oggetto è l'Aeroporto di Olbia Costa Smeralda, che si trova a circa 40 chilometri a sud di Porto Cervo. Questo aeroporto regionale è servito tutto l'anno dalla compagnia aerea Aero/Italia, che garantisce collegamenti quotidiani con Milano e Roma e da "Volotea" che garantisce collegamenti frequenti con Torino, OMISSIS, Venezia e Verona. Nel periodo estivo l'aeroporto di Olbia assume un respiro interazionale, collegando la città con tutti i principali stati europei. A marzo 2023 inoltre si è inaugurato, con un volo per Dubai, il nuovo ampliamento della pista per accogliere i voli intercontinentali.

Al Costa Smeralda è presente anche un terminal attivo tutto l'anno dedicato ai voli privati gestito dalla Eccelsa Aviation.

Nell'isola sono presenti altri due aeroporti internazionali, uno dei quali si trova ad Alghero (Aeroporto di Alghero Fertilia), a 167 km, a circa due ore di auto, e l'altro a Cagliari (Aeroporto di Cagliari Elmas), che è aeroporto più grande dell'isola (tuttavia, Cagliari si trova a sud dell'isola a circa 280 km e ci vogliono circa tre ore e mezza in auto per raggiungerla dalle zone costiere settentrionali della Sardegna).

ACCESSIBILITÀ CON I MEZZI PRIVATI

Durante il periodo estivo il traffico di autoveicoli privati in zona centrale è intenso. Sono presenti alcuni parcheggi privati e pubblici, sia di carattere gratuito che a pagamento, anche se in generale la dotazione di parcheggi risulta scarsa, nonostante la ridotta viabilità di zona.

ACCESSIBILITÀ CON I MEZZI PUBBLICI

Scarsi i servizi pubblici di zona, presenti con un'unica linea Bus Arst e con fermata posta a circa 500 m dall'immobile in oggetto lungo la SP59. Abbastanza efficiente invece il trasporto locale per le spiagge durante il periodo estivo.

IL COMPLESSO LE CASE DI PIETRA

Il complesso Le Case di Pietra si trova lungo via l'Aldiola, strada che dalla SP 59. passando per la chiesa, conduce al monte Montesu e alla fontana omonima. Fa parte del Piano di Lottizzazione "Liscia di Vacca Centro" convenzionato in data 18.06.1981 con Atto repertorio n°15314 del Dott. Emilio Acciari. È costituito da due grandi corpi di fabbrica di forma pentagonale circondanti ciascuno una grande corte, sempre pentagonale, su cui si affacciano gli appartamenti.

Il corpo più grande (A), insiste su una superficie coperta di 1.052,42mq e si compone di 24 appartamenti. Undici sono siti al piano terra ed altrettanti al piano superiore. A questi si sommano due appartamenti disposti su due livelli. La disposizione planimetrica ha consentito di avere due camere da letto e due bagni per ogni appartamento. Solo tre appartamenti hanno superficie inferiore ai 50mq.

Il secondo fabbricato, denominato corpo B (**in cui si trovano gli immobili oggetto di causa**), ha una superficie coperta di 570,02 mq e si compone di 14 appartamenti. Sei di questi sono ubicati al piano terra ed altrettanti al piano superiore. A questi si sommano due appartamenti disposti su due livelli. Anche qua la maggior parte degli appartamenti hanno due camere da letto e due bagni. Solo 3 appartamenti hanno una superficie inferiore ai 50 mq.

Entrambi i cortili dei due corpi sono accessibili da tre ingressi di cui due pedonali larghi 150 cm e uno eventualmente carrabile da 300 cm.

I tetti alternano parti terrazzate (di proprietà e ad uso esclusivo degli immobili al primo piano) a parti in tegole tipo coppo sardo anticato. Gli intonaci sono precolorati in tonalità pastello. I balconi e le recinzioni sono in parte in muratura rivestita in pietra e in parte in ferro battuto. I serramenti esterni sono tutti in pvc ed omogenei nelle caratteristiche di finitura.

Ogni corpo scala serve due appartamenti al primo piano e le relative terrazze in copertura. Dei corpi scala condominiali permettono invece l'accesso all'interrato.

Garages e cantine

E' presente un piano seminterrato destinato a garage e cantine. Nel corpo A vi sono n°17 posti auto, mentre nel corpo B n°18. Altri 7 sono invece accessibili dalla viabilità di servizio interna al lotto. Il livello dei parcheggi è areato e illuminato sia dai pozzi luce al centro delle piazze pentagonali che nel lato sud che confina con il grande tafone granitico adiacente.

Le cantine sono accessibili sia dall'area parcheggi che da un corpo scala accessibile dalla piazza.

Beni comuni

Sono beni comuni:

- a) Il terreno su cui insiste il fabbricato;
- b) le fondazioni dei fabbricati;
- c) le reti fognarie a partire dal pozzetto di raccolta delle singole colonne, sino al collettore con la rete pubblica e comunque tutte quelle linee su cui insistono più utenze;
- d) l'impianto di luce per l'illuminazione di parti condominiali, esterni agli appartamenti/cantine/box auto;
- e) I muri perimetrali e divisori dei fabbricati e le strutture portanti in genere (travi, pilastri e solai);
- f) il tetto dell'edificio esclusi i terrazzi di proprietà o di pertinenza alle singole Unità Immobiliari;
- g) gli impianti centralizzati della TV, fatta esclusione del cavo a partire dalla centralina e sino all'alloggio di pertinenza;
- h) il ripostiglio per l'alloggiamento dei contatori E.N.E.L - ABBANOVA. l'area per i depositi del Gas;
- i) il cortile, i vialetti e le scale di accesso agli appartamenti ed ai ripostigli in cui insistono i contatori di E.N.E.L., ABBANOVA. e Gas e comunque tutte quelle aree già individuate in catasto come beni comuni non censibili al fg. 20 mappale 657 subalterni 126,127,128,129.130,131,132,133 e 134;
- j) il cortile e i vialetti di accesso e di manovra ai locali interrati, già destinati a cantine, box e posti auto.
- k) in genere le opere le installazioni e i manufatti necessari all'uso ed al godimento comune.

APPARTAMENTO

Il bene oggetto della procedura, come suddetto, è una unità abitativa al piano primo di circa 59 mq su un unico livello e con terrazza ad uso esclusivo, scoperta, in copertura, accessibile da una scala esterna all'appartamento ed in comune con l'immobile dirimpetto.

Orientamento e confini

Gode di due affacci principali, sud-ovest, mentre a nord confina con un'altra unità abitativa (sub 34) e le scale esterne. Qui troviamo anche l'ingresso. Ad est confina con l'unità «abitativa al sub 38 e troviamo un piccolo affaccio verso la corte condominiale in adiacenza con la zona cottura. Il soggiorno si affaccia ad ovest. In origine l'appartamento godeva di un'ampia veranda in continuità con la zona giorno che in epoca successiva alla realizzazione dell'immobile è stata in parte chiusa ed accorpata al soggiorno (senza autorizzazione), riducendo la veranda ad un piccolo spazi largo solamente 60cm. A sud invece troviamo gli affacci della camera da letto e del bagno. La vista dall'appartamento è verso il grande tafone di granito e il monte Montesu retrostante e verso il blocco A dello stesso complesso condominiale. Dalla terrazza la vista si apre verso il borgo di Liscia di Vacca e il monte. Non si scorge il mare.

Recinzioni esterne

La recinzione del complesso condominiale è costituita da muratura in blocchetti in calcestruzzo rivestiti in conci di pietra locale con sovrastanti balaustre in ferro battuto alternate con siepi. Anche gli accessi sono confinati da cancelli in ferro battuto. Completa il sistema delle recinzioni una piantumazione di siepi a verde che dona privacy alle residenze al pian terreno.

Area esterna

L'area esterna, di uso esclusivo dell'immobile, è una veranda coperta con solaio in travi lignee, sovrapposta copertura in policarbonato e canne, oggi inglobata all'interno della zona giorno, di 8 mq. Le finiture sono simili a quelle dello spazio interno. È presente un allaccio idrico e un punto luce.

Finiture esterne

Tutte le facciate sono intonacate con malta cementizia e pitturate con colori chiari effetto intonaco rustico, alternate con rifinitura in granito a faccia vista. All'interno sono tinteggiate con pittura semi lavabile.

Copertura

Si alternano coperture inclinate a falda con pendenza di circa il 30% con struttura in legno e sovrastante solaio inclinato latero cementizio isolato con sovrastante guaina bituminosa e coppi sardi anticati (nella camera, ripostiglio e bagno). Nelle parti con copertura piana invece il solaio è latero cementizio con massetto alleggerito isolato e pavimento di finitura in cotto.

Struttura

La struttura portate è realizzata con murature perimetrali e di spina in blocchi di calcestruzzo da 25 cm. Quelli perimetrali sono dotati di rifodera in mattoni forati con interposizione di materiale isolante. La separazione fra gli appartamenti è ottenuta attraverso la messa in opera di due muri in laterizio con interposto uno strato di isolamento acustico in gomma da 1 cm con applicata lastra di piombo. Il sottopiano invece ha struttura portante intelaiata di calcestruzzo¹.

Divisioni interne

Sono realizzate in mattoni laterizi forati da 8 cm.

Finiture interne

Sono in piastrelle di gres sui toni del bianco. Il bagno ha placcaggi ben rifiniti ed in buone condizioni. Sono presenti lavabo con piano in muratura, doccia bidet e wc.

¹ Gli elementi non verificabili in sito sono stati dedotti dalla relazione di progetto.

Serramenti

Le finestre sono in pvc, mentre le porte interne sono lignee. Lo stato di manutenzione degli infissi è ottimo. Le finestre sono con vetrocamera e a taglio termico.

Allaccio idrico e fognario

Nella pratica edilizia è presente la dichiarazione di conformità dell'intervento rispetto alle modalità di allaccio alla rete. È presente l'autorizzazione P.V. n.09/08 e l'autorizzazione Abbanoa.

Impianto elettrico, di riscaldamento e climatizzazione e gas

È conforme all'art. 7 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n°37 del 22.01.2008. È presente come climatizzazione una pompa di calore aria aria con 2 mono split. È presente la dichiarazione di conformità. È presente l'impianto di allaccio del gas per la cucina, collegato ad un deposito condominiale di g.p.l.

Impianto antincendio

È presente il certificato di prevenzione incendi datato al 16 marzo 2011 (valido fino al 13.03.2014 ma probabilmente rinnovato). Si è verificato che l'impianto antincendio, nella parte degli estintori presenti negli spazi comuni è periodicamente revisionato.

Impianto antintrusione

È presente nell'appartamento l'impianto antintrusione ma non si è potuto verificare se fosse funzionante.

Stato di conservazione

L'immobile risulta in buone condizioni, sia nel mantenimento delle strutture che degli impianti. Ci sono alcune tracce di umidità intorno all'infisso del locale deposito, ma date probabilmente dalla mancata aereazione. Vista la necessità di ripristino della posizione originaria della vetrata e la necessità di revisionare l'incanniccato sommitale della copertura della veranda, può essere valutato nel complesso delle sue caratteristiche in buono stato.

Per quanto riguarda la classificazione energetica, si è proceduto alla stesura della classificazione energetica con il metodo semplificato. Presumendo la tipologia muraria coerentemente con l'epoca di costruzione, le superfici esposte e la tipologia di infissi, gli impianti, gli immobili sono classificati in **classe C**.

CANTINA

La cantina è un piccolo deposito all'interrato accessibile sia dal parcheggio che dalle scale condominiali attraverso un lungo corridoio illuminato artificialmente. È un vano di circa 16mq accessibile da un'unica porta in lamiera. Non vi sono altre aperture. Le finiture sono in cemento industriale per quanto riguarda la pavimentazione ed in intonaco pitturato per le pareti. È dotata di illuminazione.

POSTO AUTO

Il posto auto si trova nei pressi della scala di accesso condominiale. Ha forma regolare e dimensioni regolamentari. Non vi sono nel mezzo impedimenti e non richiede accortezze nella manovra dei mezzi. È illuminato sia naturalmente che con luce artificiale.

QUESITO TRE | "COMPARAZIONE FRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO"

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

Confrontando la situazione dell'immobile al momento del sopralluogo con quella contenuta negli atti di pignoramento e in quelli catastali, non sono state riscontrate difformità.

QUESITO QUATTRO | "ACCATASTAMENTO"

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanze di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del comune di Arzachena così come segue:

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA	PIANO
1	20	657	33	a/2	3,5 VANI	65 mq escluse aree scoperte 58 mq	460,94	1-2
2	20	657	112	C/2	10mq	12 mq	53.20	S1
3	20	657	96	C/6	16 mq	18 mq	72,72	S1

A seguito dell'analisi della documentazione catastale, del progetto presentato e delle sue varianti all'uffici tecnico comunale e delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si ritengono gli immobili:

correttamente accatastati.

Tuttavia si precisa che lo stato di fatto non è coincidente con il progetto presentato e con la planimetria catastale depositata.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO

PLANIMETRIA CATASTALE E CONCESSIONATA

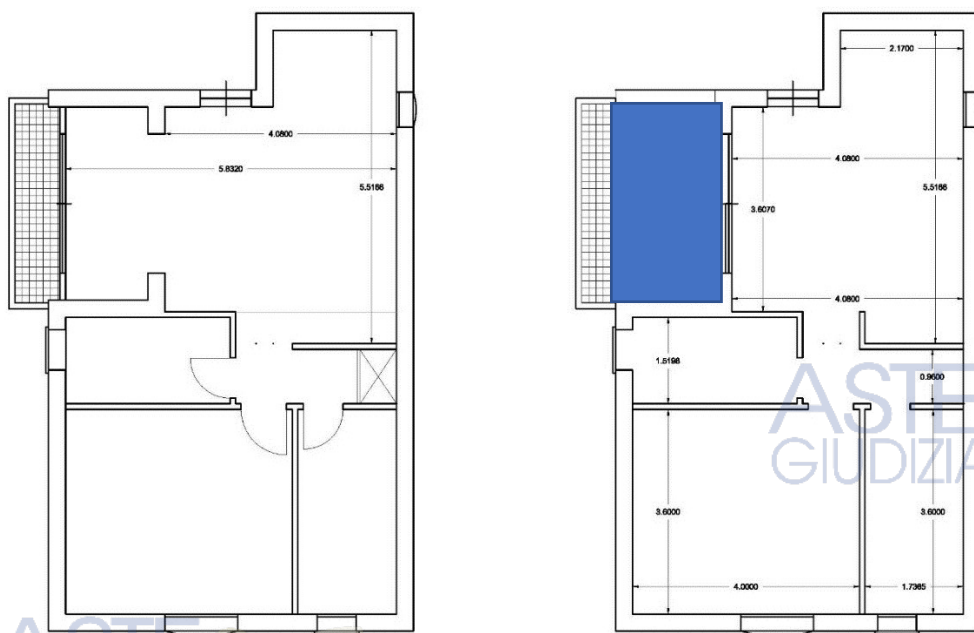


FIGURA 13: CONFRONTO FRA LO STATO DI FATTO E LO STATO CONCESSIONATO. IN BLU LA VERANDA CHIUSA ED INGLOBATA CON LA ZONA GIORNO

La modifica, riconducibile ad un'epoca successiva alla realizzazione della costruzione, è priva di autorizzazione e consiste nell'inglobamento di parte della veranda alla zona giorno. Anche durante il sopralluogo si è verificato che la modifica sia stata fatta in maniera approssimativa e non certo conforme alla regola dell'arte. Proponendo quindi, in sede di perizia, il ripristino delle condizioni concesionate, si reputa l'immobile già correttamente accatastato.

QUESITO CINQUE | "DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile è classificato nel Programma di Fabbricazione vigente con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n°1761/U del 17.10.1983,

zona F3 - Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.

Fa parte del Piano di Lottizzazione "Liscia di Vacca Centro" convenzionato in data 18.06.1981 con Atto repertorio n°15314 del Dott. Emilio Acciario (Lotto C8.2).

PARAMETRI DI RIFERIMENTO:

Superficie lotto mq 4.283 mq

Volume edificabile 8.566 mc

H max. 9m

QUESITO SEI | "CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA SANABILITÀ"

Indichi la conformità o meno 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n° 47.

La documentazione agli atti presso gli uffici tecnici del comune di Arzachena è la seguente:

1_ 19.02.2004 prot. 18834 (pratica edilizia 330/04) Istanza richiesta concessione edilizia da parte della Soc. Case di Pietra S.r.l. C.F. 02232640157 per la costruzione di un complesso residenziale composto da n° 38 unità abitative nell'ambito della lottizzazione "Liscia di Vacca Centro" Lotto C/8 in località omonima sull'area censita in catasto al F. 20 mapp. 18, 267, 268;

2_ atto di vendita a firma del notaio Dott. Emilio Acciario rep. 4301 del 31.01.1976 dal quale risulta proprietario del terreno la OMISSIS con sede in OMISSIS, via OMISSIS

3_ 07.09.2006 prot. 320/06 Concessione edilizia rilasciata alla OMISSIS per la costruzione di un complesso residenziale di 38 appartamenti con superficie coperta di 5.620,81 mq e Volume fuori terra di 8.332,36 mq

4_ 27.03.2007 voltura della concessione edilizia n. 320/06 pratica edilizia n. 330/04 a favore della OMISSIS con sede in OMISSIS P.I. OMISSIS

5_ atto di apporto al fondo di investimento a firma del Notaio Dott. Nicola Cassano di Padova rep. N° 177801 del 08.08.2008 in cui la OMISSIS apporta al fondo comune di investimento l'immobile relativo alla concessione n° 320/06 alla OMISSIS con sede a Padova P.I. OMISSIS

6_ 19.09.2008 Richiesta di variante alla concessione edilizia 320/06 del 07/09/2006 prot. N° 36383

7_ 4.11.2008 autorizzazione alla variante in corso d'opera n. 119

8_ 13.11.2006 Inizio lavori

9_ PROVVEDIMENTO SUAP 119/08 del 04.11.2008 pratica SUAP 117/2008

10_ 01.08.2008 n° 25853 registrato il 04.11.08 certificato di collaudo delle opere in cemento armato redatto dall'arch. Julio Caesar Ayllon

11_ 30.03.2010 fine lavori

12_ 21.05.2019 prot. 23640 certificato di agibilità

SANABILITÀ

Vista la planimetria delle unità immobiliari depositata presso gli uffici tecnici comunali e quella depositata in catasto e fatti i dovuti rilevamenti metrici, si può affermare che fra i due ci sia piena conformità dell'immobile per quanto riguarda l'aspetto volumetrico, le aperture, il numero di ambienti. Non si è invece avuto riscontro sull'esistenza di procedure autorizzative per quanto riguarda la configurazione della zona giorno. È evidente come l'ampliamento del vano, inglobando la veranda, sia del tutto arbitrario da parte della proprietà che si è limitata a spostare l'infixo facendone una sommaria ricollocazione.

L'ampliamento, non essendo urbanisticamente legittimo e ricadendo in un immobile inserito in area che richiede autorizzazione paesaggistica, **non può essere sanato**. Come è stato più volte osservato dal Consiglio di Stato (n. 3925/2019, n. 3289/2015, n. 4079/2013), il vigente art. 167 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 preclude **il rilascio di autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria, quando siano stati realizzati volumi di qualsiasi natura**.

È quindi necessario riportare le condizioni dell'immobile allo stato originario prima che si incorra nelle dovute sanzioni e decreto ingiuntivo.

QUESITO SETTE | GRAVAMI

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni oggetto di pignoramento risultano essere formalmente di proprietà del debitore esecutato essendogli derivati dai titoli precedentemente riportati.

QUESITO OTTO | SPESE CONDOMINIALI

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dal sopralluogo nell'immobile e negli spazi adiacenti facenti parte del condominio "Le Case di Pietra" si è riscontrata la presenza di un'amministrazione univoca del complesso riconducibile alla ditta Rag. Ragnedda GIOVANNI con sede in Via Adua 1 - 07021 Arzachena (OT)

Millesimi di pertinenza dell'unità immobiliare:

DEN. UNITA'	FOGLIO	PART.	SUB.	MILLESIMI TABELLA A	MILLESIMI TABELLA B	MILLESIMI TABELLA C
1	20	657	33	15,62	19,20	-
2	20	657	112	0,88	-	4,75
3	20	657	96	1,50	-	8,04

TABELLE MILLESIMALI

Tabella Generale "A"

Tabella Fabbricato Fuori Terra "B"

Tabella Locali Interrati "C"

GESTIONE 01.07.2022 - 30.06.2023 vede la Signora OMISSIS debitrice verso il Condominio per € 3.744,16 di cui:

€ 720,00 PREVENTIVO 2022-2023 (importo a preventivo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione)

€ 559,66 SALDO CONSUNTIVO 2021-2022

€ 2.464,50 DEBITO GESTIONI PRECEDENTI

Il condominio è intervenuto nella presente procedura in data 27/11/2023.

QUESITO NOVE | "DIVISIONE IN LOTTI"

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;

Vista la loro conformazione, posizione e disposizione, la loro situazione catastale, è consigliabile procedere alla vendita degli immobili in **UN UNICO LOTTO**.

LOTTO LISCIA DI VACCA-CASTEL CERVO. LE CASE DI PIETRA: 70,63MQ

Così costituito:

LOTTO	FOGLIO	PART.	SUB.	CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO E INCIDENZA	SUERFICIE COMMERCIALE
UNICO	20	657	33	A/2	APPARTAMENTO 100%	59 mq
					VERANDA 80%	7.024 mq
	20	657	112	C/2	LASTRICO SOLARE 25 %	6.6 mq
	20	657	96	C/6	CANTINA 20%	3.00 mq
					POSTO AUTO COPERTO 35%	6.3 mq
TOTALE						81.924 mq
LOTTO UNICO						82 MQ

QUESITO DIECI | PIGNORAMENTO PRO QUOTA

L'immobile è pignorato per intero.

QUESITO UNDICI | "STATO DEL BENE"



Accerti se l'Immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene dovrà esprimere un parere in ordine di congruità del canone di locazione.

L'immobile risulta libero. Il titolo legittimante il possesso è il seguente atto:

TRASCRIZIONE del 27/12/2011 Registro Particolare 7944 Registro Generale 12111

Pubblico ufficiale CHIARI GIORGIO Repertorio 65189/23124 del 07/12/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(relativa al F. 20 PART. 657 SUB. 33, 96, 112 (abitazione di tipo civile più posto auto e cantina all'interno del complesso immobiliare denominato 'Le Case di Pietra' in Liscia di Vacca).

A favore: ACQUIRENTE_OMISSIS

Contro: VENDITORE_OMISSIS

Non vi sono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO DODICI | OCCUPAZIONE EX CONIUGE

Dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

I beni oggetto di pignoramento non sono occupati dall'ex coniuge.

QUESITO TREDICI | REGIME VINCOLISTICO

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi resistenza di diritti demaniali (superfici e servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri di affrancazione o riscatto; indicare l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico.

Sugli immobili pignorati non si rileva l'esistenza di alcun vincolo storico, artistico, alberghiero, di inalienabilità o indivisibilità; non vi sono vincoli di natura condominiale (ad eccezione di quelli impiantistici derivati dalla vendita frazionata delle unità immobiliari urbane facenti parte del condominio e non rinnovabili), non si rileva esistenza di vincoli demaniali.

VINCOLI E RIFERIMENTI NORMATIVI

ricade parzialmente in zona Hg1 Area a pericolosità geologica moderata;

ricade parzialmente in zona Hg3 Area a pericolosità geologica elevata;

ricade parzialmente in zona Rg1 Aree a rischio geologico moderato;

ricade parzialmente in zona Rg3 Aree a rischio geologico elevato;

— ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli art.

136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;

- ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli art. 9, 57 e 58 delle N. LA. del P.P.R.;
- ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;
- ricade interamente in zona ART.18 Legge 991/1952 Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;
- ricade parzialmente in zona PGRA_D1 - Area con danno potenziale moderato o nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;
- ricade parzialmente in zona PGRA_D4 - Area con danno potenziale molto elevato, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione

ZONA CLIMATICA

C / Zona Climatica C comuni con GG maggiori di 900 e minori o uguali a 1400.

QUESITÒ QUATTORDICI | “DETERMINAZIONE DEL VALORE

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili da valutare ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione a correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Il metodo di stima utilizzato per la seguente valutazione è il criterio di stima comparativa dove, concettualmente, si afferma che l'immobile da valutare con riferimento ai prezzi praticati nel mercato libero allo stesso momento della stima, avrebbe la stessa quotazione dell'immobile di cui è noto il prezzo, qualora entrambi fossero simili per consistenza, caratteristiche costruttive, opere di finitura, stato d'uso, ubicazione ed ogni altra condizione che incide sul valore.

Non è preso in considerazione, invece, il metodo analitico di capitalizzazione del Beneficio Fondiario, considerato dagli esperti estimatori di scarsa affidabilità, per la difficoltà di determinazione oggettiva del saggio di capitalizzazione dei redditi

Determinati i valori medi unitari relativi agli immobili presi in considerazione (derivante dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/mq) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche (es. mento agricolo, età del soprassuolo, corretta conduzione del fondo, servitù, vincoli normativi, prescrizioni urbanistiche ecc.);

moltiplicando il valore ponderatamente “corretto” del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.

COMMENTO SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE

Il Nord-Est della Sardegna, e caratterizzato da insediamenti residenziali e turistici di altissimo livello lungo tutta la costa. Negli ultimi cinquanta anni la nascita e lo sviluppo della Costa Smeralda ha costituito un forte polo di attrazione per una clientela nazionale e internazionale di medio-alto livello attratta dall'unicità dei suoi paesaggi costieri e dall'elevata qualità degli specchi d'acqua sui quali si affacciano, con conseguente crescita di insediamenti turistici e residenze prevalentemente integrati con l'ambiente.

La forte sinergia della Costa Smeralda con l'aeroporto internazionale di Olbia (circa 30 km) e con i porti di Olbia e di Golfo Arano hanno contribuito allo sviluppo della stessa Costa Smeralda e di località costiere prossime e relativamente prossime alla stessa Costa Smeralda, in precedenza con vocazione differente da quella turistica. Il comune di Arzachena, che territorialmente comprende la frazione Liscia di Vacca nella quale

è localizzato l'immobile in esame, è ubicato nella provincia di Sassari e ha uno sviluppo costiero di circa 88 km prospettante sul Mar Tirreno.

Nel comune di Arzachena risiedono circa 13.500 abitanti. A partire dal 1962 lo sviluppo inizia a coinvolgere la costa con l'edificazione di diversi nuclei di nuova formazione in zone precedentemente quasi disabitate. Le località più importanti di cui diverse dotate di porto e spiagge, oltre Porto Cervo, sono Poltu Quatu, Cannigione, Baja Sardinia, Cala Bitta, Liscia di Vacca, Cala di Volpe, Capo Ferro, le spiagge Tanca Manna, Cala dei Ginepri, Pevero, Romazzino, Capriccioli, Spiaggia del Principe e La Celvia.

Da questa data tutta la zona ricade all'interno del Consorzio Costa Smeralda, associazione costituita il 14 marzo 1962 fra i proprietari di un ben delimitato territorio che della regione costiera nord-orientale della Sardegna. Lo scopo è di programmare l'equilibrato sviluppo urbanistico e di dotare il Consorzio di ogni opera e di ogni servizio necessario alla migliore valorizzazione turistica. Tutti coloro che acquistano appartamenti, ville, terroni o comunque un immobile in questo territorio, diventano automaticamente membri del Consorzio e tramite i suoi organi statutari partecipano attivamente alla impostazione e alla realizzazione dei suoi programmi con il diritto di voto in Assemblea.

In generale l'edificato di Porto Cervo ha varie eccellenze con ottima integrazione con l'ambiente paesaggistico, soprattutto l'impianto originario pianificato dall'architetto Luigi Vietti. Nell'area, nel tempo, sono state anche consentite edificazioni speculative meno accurate da un punto di vista dell'integrazione ambientale e comunque il fenomeno di antropizzazione è stato notevole su un litorale precedentemente praticamente privo di costruzioni.

Il mercato immobiliare della Costa Smeralda è sempre stato un mercato peculiare: questa porzione di costa della Sardegna è dagli anni '60 meta turistica ambita soprattutto da una élite di persone che cercano oltre ad un luogo bellissimo dove trascorrere le vacanze, la mondanità, garantita nei mesi estivi da eventi internazionali e feste esclusive. La stagione turistica risulta però estremamente breve e si concentra tra i mesi di luglio e di agosto, e per questo motivo da un punto di vista economico la locazione del residenziale è prevalentemente stagionale ed estiva.

Chi acquista in un contesto come la Costa Smeralda, lo fa perlopiù come investimento. Il valore di un immobile è quindi qui molto legato alla sua capacità di produrre reddito piuttosto che all'immobile in sé e per sé. È infatti nelle locazioni per brevi periodi che gli immobili riescono a generare reddito su un orizzonte temporale di investimento di medio e lungo termine. È da evidenziare inoltre che essendo un mercato piuttosto dinamico, sia per le vendite che per le locazioni, le offerte di mercato tendono ad essere perlopiù coerenti fra loro, senza elementi episodici che ne rompano gli equilibri.

In particolare, sul segmento residenziale, possiamo affermare che le unità abitative più richieste, principalmente dagli europei (tedeschi e inglesi) si trovano lungo il porto, nella zona centrale di Porto Cervo, dove è possibile trovare edifici costruiti negli anni '70 '80 con valori di vendita compresi tra 9.000 e 15.000 euro al mq spesso utilizzati anche come location esclusive per eventi mondani e sfilate dei marchi più prestigiosi.

La tipologia residenziale turistica presente fino agli anni '90, se si escludono i nuclei nell'immediato intorno dei porti, era la villa, rivolta ad una clientela di altissimo livello. Dalla fine degli anni '90 e il 2000 è iniziato un progressivo processo di edificazione, soprattutto oltre i 300m dalla costa, di complessi residenziali composti da appartamenti dal taglio medio e medio-piccolo, con valori complessivi inferiori al milione di euro, rivolti ad un mercato di fascia media e medio alta, ma non altissima. Ciò è accaduto soprattutto negli spazi di confine con il Consorzio della Costa Smeralda, e dove si concentrano anche gli abitanti stanziali che vivono la Costa Smeralda per lavoro e non per svago, come ad Abbiadori, dove troviamo anche le scuole, ma anche Poltu Quatu, Baja Sardinia, Liscia di Vacca alta.

Sotto l'aspetto dimensionale delle unità residenziali compravendute, a differenza degli anni precedenti, si osserva una diminuzione di NTN nei segmenti piccolo e medio piccolo ed un aumento in quelli medio-grandi e grandi, sia nei comuni costieri sia nel capoluogo, probabilmente grazie alla proporzionale convenienza del prezzo/mq su maggiori superfici, nonché alle nuove esigenze maturate in tempi di emergenza Covid 19.

Mediamente nell'intero il comune il prezzo richiesto per un appartamento in affitto, è pari a 24,3 euro/m² mese e quindi circa il 156% in più rispetto alla media regionale.

Con questi valori, Arzachena è una tra le città italiane con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti, con i prezzi degli appartamenti più alti in assoluto in Italia. Secondo i dati ufficiali dell'OMI, il prezzo medio di affitto è 33,3 euro/m² mese (zona omi E3 C. VOLPE-ROMAZZINO-LA CELVIA-PORTO CERVO-PANTOGIA-PEVERO-CAPRICCIOLI-ROMAZZINO-LISCIA DI VACCA-ABBIADORI) a salire comunque per le zone e i complessi più esclusivi.

Il 20% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi al comune di Arzachena. Sono presenti in città circa 700 annunci relativi ad immobili in vendita.

Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi/compatibili a quelli oggetto di vendita:

- _ Inserzioni di Agenzie Immobiliari e di Privati sul WEB;
- _ Agenzie Immobiliari attive nella zona di Arzachena porto Cervo;
- _ Quotazioni Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio aggiornati al 1° semestre 2023;
- _ Compravendite registrate;
- _ Tecnici, liberi professionisti e imprese.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari al 03 gennaio 2024, per la zona di Liscia di Vacca (Suburbana/C) (codice E3) per abitazioni civili risulta:

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3900	5600	L	16.3	23.3	L
Abitazioni Civili	Ottimo	5000	7500	L	20.8	31.2	L
Box	Normale	1300	1700	L	6.5	8.5	L

I dati più significativi raccolti rispetto alle compravendite avvenute o in corso nel 2022/23 per immobili simili possono essere così sintetizzati:

N°	Pubblicato	Indirizzo	GLA	Stato di manutenzione	Prezzo	Prezzo unitario	Descrizione
1	Agenzia	L'Aldiola	50	Buono	291.900	5.838	L'appartamento è all'interno del Residence Punta Smeralda". Il Residence è composto da 30 appartamenti in totale ed offre l'utilizzo di una piscina situata all'interno del complesso. L'appartamento si trova al secondo piano senza ascensore e offre living con angolo cottura, una stanza da letto due bagni ed una terrazza con vista https://www.idealista.it/immobiliare/25943291/
2	Agenzia	L'Aldiola 5	65	Ristrutturato	250.000	3.846	Appartamento con piscina condominiale, sito al 1° piano, di un villaggio residenziale, composto da n. 2 camere, ampio soggiorno con angolo cottura, 1 bagno, 2 ampie terrazze, ingresso indipendente, posto auto in corte interna, con accesso privato. Si vende completamente arredato. https://www.idealista.it/immobiliare/98122776/

3	Agenzia	Pressi SP 59	89	Ottimo	324.000	3.640	Appartamento al primo piano composto da n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e locale soggiorno-pranzo con cucina abitabile ed all'esterno un'ampia Veranda coperta. Un terrazzo di 40 mq di proprietà esclusiva al piano superiore. Completano l'immobile il posto auto coperto di proprietà per due vetture e una cantina. https://www.idealista.it/immobiliare/53743570/
4	Privato	Alba Ruja	70	Buono	275.000	3.929	Immobile Posto al 1° piano nel complesso di Alba Ruja. L'appartamento è composto da due camere da letto e un bagno. Il condominio oltre ad avere il guardiano tutto l'anno, gode di una piscina con vista. https://www.idealista.it/immobiliare/100584784/

invece le transazioni riguardanti immobili comparabili a quello oggetto di causa da gennaio 2022 al dicembre 2022 nei pressi della SP59 a Liscia di Vacca sono state:

Periodo di transizione	Posizione	GLA	Prezzo e	Prezzo unitario €/mq
Gen-22	Oltre SP 59	43	145.000	3.372
Mag-22	Oltre SP 59	64	275.000	4.297
Ott-22	Oltre SP 59	52	169.000	3.250
Lug-22	Oltre SP 59	74	225.000	3.041
Lug-22	Compresso Alba Ruja	82	225.000	2.744
Nov-22	Compresso Alba Ruja	94	200.000	2.128

I dati raccolti sono stati inseriti in una serie, il cui prezzo rappresenta il più probabile valore di mercato calcolato con metodo sintetico, attraverso l'eliminazione degli estremi e una distribuzione di frequenza dei prezzi. Da tali ricerche è emerso che attualmente sono in corso diverse compravendite di immobili che eguagliano l'oggetto della valutazione in forma, dimensioni, e posizione all'interno del comune di Arzachena località Liscia di Vacca Castel Cervo. Fatte le debite osservazioni i prezzi attualmente correnti per immobili con caratteristiche analoghe, per tipologia edilizia, superficie commerciale e posizione e stato di conservazione si possono sinteticamente stimare tra i **3.000 €/mq** e i **4.300 €/mq**. Per tanto si è giunti a stabilire come prezzo medio di mercato **3.625 €/mq**, leggermente al di sotto dei valori OMI per l'area.

Si sottolinea che la zona OMI di riferimento comprende tutto il territorio e i centri della Costa Smeralda non facendo distinzioni fra gli immobili più prossimi alla costa e quelli in altura. Differenza che incide tantissimo sul valore al mq degli immobili seppur con caratteristiche intrinseche simili.

Liscia di Vacca è un contesto rinomato, ma meno di pregio rispetto a Porto Cervo centro o Cala di Volpe e Romazzino, più ricercate sia per la vicinanza alle spiagge che al capo da golf. Per tali ragioni il valore medio calcolato, si reputa corretto seppur al di sotto del valore medio della zona OMI.

Coefficienti di merito attribuiti all'unità oggetto di causa:

Caratteristica	Modalità	Coefficiente	Punto attribuito
Tipologia	Plurifamiliare	1.00	1
	Casa a schiera	1.02	
	Casa Singola	1.04	
Vetustà	Meno di 5 anni	1.10	1

	Da 5 a 10 anni	1.05	
	Da 10 a 20 anni	1.00	
	Oltre 30 anni	0.90	
Finiture	Storiche	1.10	1
	Signorili	1.05	
	Civili	1.00	
	Economiche	0.90	
	Non terminato	0.80	
Manutenzione	Ottima	1.05	1
	Buona	1.03	
	Normale	1.00	
Ascensore	Scadente	0.95	
	Presente o inutile	1.00	0,98
	Non presente	0.98	
Servizi igienici	Doppio	1.00	0,95
	Singolo	0.95	
Riscaldamento	Autonomo	1.05	1,05
	Centrale	1.00	
	Non ancora Installato	0.90	
Condizionatore	Centrale	1.04	1,02
	Autonomo totale	1.02	
	Autonomo parziale	1.01	
	Assente	1.00	
Infissi Esterni	Balconi o scuri	1.03	0,96
	Tapparelle	1.00	
	Assenti	0.96	
Finestrature	Termoacustiche	1.03	1,03
	Doppi vetri	1.00	
	Vetro singolo	0.90	
Spazi propri di pertinenza	giardino più veranda	1.07	1,02
	giardino	1.05	
	veranda abitabile	1.02	
	terrazze e balconi	1.00	
Spazi comuni	Assenti	1.00	1,02
	Cortile	1.02	
	Giardino	1.04	
	Giardino con Piscina	1.06	
Parcheggio comune	Assente	0.9	1,04
	Posto auto per UI	1.04	
Esposizione	Panoramica/attico	1.05	1
	Doppia/Ordinaria	1.00	
	Strada Pubblica	0.95	
	Cortile interno	0.90	
Coefficiente di manutenzione e optional	Manutenuto e completamente arredato	1.06	0,95
	Manutenuto e parzialmente arredato	1.04	
	Manutenuto e pronto da arredare	1.00	
	Libero, con manutenzioni da fare	0.95	

COEFFICIENTE GLOBALE			1,01
-----------------------------	--	--	-------------

Per il calcolo dell'attuale superficie commerciale si procede sulla base dei criteri generali definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

DESTINAZIONE D'USO E INCIDENZA	SUPEFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE PONDERATA
APPARTAMENTO 100%	59 mq	59 mq
VERANDA 80%	8.78 mq	7.024 mq
LASTRICO SOLARE 30 %*	22 mq	6.6 mq
CANTINA 25%	12 mq	3.00 mq
POSTO AUTO COPERTO 35%	18 mq	6.3 mq
		81.924 mq
TOTALE ARROTONDATO		82 MQ

* Si ritiene opportuno dare una premialità sulla percentuale di ponderazione per la qualità del lastrico solare, sia per le finiture che per la panoramicità.

Tenuto conto di quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e dei rilevamenti eseguiti, dei coefficienti correttivi sopra elencati, della collocazione dell'immobile all'interno del contesto urbano e delle condizioni dell'attuale mercato immobiliare locale, la scrivente CTU attribuisce il seguente valore:

$$1.01 * 3.625 \text{ €/mq} * 82 \text{ mq} = 300.222,50 \text{ €}$$

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITÀ_RIPRISTINO CONDIZIONI CONCESSIONATE

Come detto precedentemente, si valuta la necessità di riportare lo stato dei luoghi alle condizioni come concessione per l'impossibilità di sanatoria. Per la determinazione dei costi di ripristino ci si è riferiti al prezzario RAS 2023.

Si considerano le seguenti lavorazioni necessarie:

Lavorazione	Dimensioni	Unità di misura	Importo al mq	Importo totale
Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compresi i trasporti orizzontali impianto autorizzato. Valutata per la superficie effettiva rimossa	2.45*2.00	mq	41.35 €	202.64 €
CONTROTELAIO IN LEGNO ABETE GREZZO PER PORTAFINESTRA,	1	cadauno	300 €/cadauno	300.00 €

dimensioni 7x7 cm o similari anche ad L, dato in opera fissato alle murature con zanche in acciaio zincato, compreso le opere murarie				
Montaggio infisso completo di guarnizioni e registrazione	2.45*2.00	mq	150 €/mq	735 €/mq
TOTALE LAVORAZIONI				1237.64 €

Sottraendo le lavorazioni necessarie al ripristino al valore determinato, si ottiene un valore di **298.984,86€**.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE PIGNORATO 298.900,00 €.

Si può perciò arrotondare al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento a **298.900,00 €**. (DUECENTONOVANTOTTOMILANOVECENTO/OO)

5.0 RIPRESE FOTOGRAFICHE

Il reperto fotografico si compone di n° 30 foto allegate alla presente relazione.

6.0 INVIO RELAZIONE ALLE PARTI

Una copia della relazione e degli allegati è stata trasmessa alle parti ed al debitore, invitando, nel contempo, il creditore a presentare proprie osservazioni all'esperto, da depositare in cancelleria ed inviare in copia allo scrivente, entro il decimo giorno antecedente la data dell'udienza di rinvio

7.0 ELENCO ELABORATI ALLEGATI

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del Codice di procedura civile, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio costituita dai seguenti allegati;

ALLEGATI

- Allegato 01 - Inquadramento urbano territoriale CTR
- Allegato 02 - Ortofoto inquadramento RAS, Sardegna Territorio
- Allegato 03 - Inquadramento Google Earth
- Allegato 04 - Stralcio della cartografia del Pdf vigente
- Allegato 05 - Rilievo planimetrico del bene oggetto di causa
- Allegato 06 - Certificato Stato di Famiglia
- Allegato 07 - Mappa catastale
- Allegato 08 - Planimetria Catastale complesso Le case di Pietra
- Allegato 09 - Planimetria Catastale immobile oggetto di causa
- Allegato 10 - Visura storica per immobile
- Allegato 11 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 12 - Rilievo fotografico: n° 30 fotogrammi a colori
- Allegato 13 - APE
- Allegato 14 - Agibilità
- Allegato 15 - Ispezioni ipotecarie e formalità
- Allegato 16 - Verbali di sopralluogo
- Allegato 17 - Distinta delle raccomandate postali e telematiche attestante l'invio degli avvisi nel corso della procedura alle parti
- Allegato 18 - Copia delle comunicazioni ricevute ed inviate alle parti
- Allegato 19 - Giustificativi delle spese sostenute
- Allegato 20 - Nota spese e proposta di onorario

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Tempio Pausania, 03 aprile 2024



L'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI

Delia Pasella

