



**TRIBUNALE DI
VERBANIA**
SEZIONE FALLIMENTI



ELABORATO PERITALE



FALLIMENTO: R.G.F. n. 14/2018

SOCIETA' FALLITA



CURATORE DELLA PROCEDURA: Dott. Francesco Roman

Olbia, li 18.12.2024



L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna





PREMESSA	3
1. QUESITI	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
3. RISPOSTE AI QUESITI	8
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	8
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE	11
3.3 QUESITO N.3 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	18
3.4 QUESITO N.4 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE	18
3.5 QUESITO N.5 – ACCATASTAMENTO	19
3.6 QUESITO N.6 – STATO DEL BENE	20
3.7 QUESITO N.7 – USI CIVICI E REGIME VINCOLISTICO	25
3.8 QUESITO N.8 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’	26
3.9 QUESITO N.9 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	32
3.10 QUESITO N.10 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	36
3.11 QUESITO N.11 – DETERMINAZIONE DEL VALORE	37
CONCLUSIONI	40
ALLEGATI	40





Fallimento n. R.G.F. 14/2018



PREMESSA

Lo scrivente *Ing. Arch. Giovanni Pinna*, C.F. PNN GNN 81P 20I 452Y, con domicilio professionale in Olbia alla Via Vittorio Veneto n. 15/1, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, all'Ordine degli Ingegneri e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 3 ottobre 2024 riceveva incarico professionale dal Curatore della Procedura Dott. Francesco Roman nel Fallimento **R.G.F. n. 14/2018** della Società

codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Monte Rosa Laghi Alto Piemonte

In medesima data, previa accettazione dell'incarico ricevuto (*Cfr. Allegato A – Lettera di incarico professionale*), lo scrivente procedeva alla stima dell'immobile di proprietà della Società ubicato in Palau (SS) ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Mappale 429, Subalterno 3, Categoria A/2, Località Punta Sardegna – Interno 9 – Piano 1, rispondendo ai quesiti formulati dal Curatore della Procedura e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

PREMESSA

1. QUESITI

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3. RISPOSTA AI QUESITI

CONCLUSIONI

ALLEGATI

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





1. QUESITI

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Esaminare i documenti di cui all'art. 567, primo comma, c.p.c. (segnatamente l'estratto del catasto e il certificato ipotecario numero SS 84443 anno 2019 rilasciato dalla Direzione Provinciale di Sassari dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, che Le ho inviato con e-mail del 27 settembre 2024 ore 12:39) segnalando al sottoscritto curatore quelli mancanti o inidonei e allegando l'ultimo atto di provenienza *inter vivos* del bene acquisito all'attivo del Fallimento, come indicato nel predetto certificato ipotecario.

QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

Accedere all'immobile della Società debitrice e quindi individuare e **descrivere** analiticamente la consistenza fisica e la destinazione dell'immobile stesso, indicandone l'ubicazione, la superficie, gli accessi, le pertinenze, gli accessori, il contesto nel quale è inserito, i servizi da cui è servito, lo stato di manutenzione; in particolare, dovranno essere indicati: l'altezza utile interna, la composizione, la superficie netta, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale stessa, l'esposizione, le caratteristiche strutturali e le caratteristiche interne del bene, l'esistenza di allacciamenti alle reti idrica, elettrica, del gas, le caratteristiche e stato di manutenzione degli impianti nonché la loro rispondenza alla vigente normativa, in particolare in materia di sicurezza e, ove necessario, il costo del loro adeguamento ove possibile, l'eventuale presenza all'interno dell'immobile o nell'area circostante di rifiuti o sostanze tossiche o nocive, indicando, previa assunzione di opportune informazioni, anche il costo del relativo smaltimento.

QUESITO N. 3 – “Attestato di Prestazione Energetica”

Produrre, avvalendosi nel caso eventualmente di tecnici abilitati, l'attestato di prestazione energetica, a seconda delle normative vigenti, relativamente all'immobile e ai suoi eventuali accessori.

QUESITO N. 4 – “Individuazione catastale”

Individuare e descrivere catastalmente l'immobile precisandone i confini.

QUESITO N. 5 – “Accatastamento”

Richiedere le schede catastali, gli estratti di mappa del Catasto Terreni e ogni altra documentazione catastale utile; **accertare** se l'intestazione catastale è in capo alla Società debitrice, provvedendo se del caso alla redazione delle eventuali necessarie domande di voltura catastale; redigere, in caso di mancanza o di difformità rispetto all'attuale consistenza e destinazione dell'immobile in oggetto, nuove schede catastali ovvero, ove necessario per meglio identificare l'immobile caduto nel Fallimento, nuovi tipi di frazionamento catastale; risolvere le eventuali problematiche catastali ed eseguire tutti gli ulteriori accertamenti o adempimenti di tipo catastale eventualmente opportuni al fine della vendita.



QUESITO N. 6 – “*Stato del bene*”

Precisare lo stato di possesso dell’immobile (che allo scrivente risulta essere libero).

QUESITO N. 7 – “*Usi civici e Regime vincolistico*”

Segnalare l’eventuale esistenza di usi civici e vincoli storico artistici ed altro nonché, se sussistono diritti reali parziali e, in particolare, di usufrutto, precisare se questi abbiano ad oggetto l’intero immobile o sue porzioni ovvero una quota indivisa dello stesso, verificando l’età e l’esistenza in vita dell’usufruttuario; in caso positivo, stimare il valore dell’immobile tenendo conto del suddetto diritto.

QUESITO N. 8 – “*Conformità alla normativa-sanabilità*”

Accertare, con riferimento alla legislazione vigente in materia edilizia, in quale epoca è stato realizzato l’immobile; riferire gli estremi delle licenze o concessioni edilizie relative all’immobile medesimo e al complesso condominiale di cui fa parte; verificare la corrispondenza delle costruzioni alle previsioni della concessione e degli altri atti amministrativi autorizzativi di variazioni o ristrutturazioni; accertare quindi eventuali abusi edilizi specificandone la natura, verificandone la sanabilità e indicandone l’incidenza sul valore dell’immobile; accertare il rilascio della dichiarazione di agibilità del bene ovvero la sussistenza delle condizioni prescritte per il suo rilascio.

QUESITO N. 9 – “*Spese di gestione e manutenzione*”

Accertare la quota condominiale sulle parti comuni nonché, previa assunzione di informazioni dall’amministratore, l’esistenza ed ammontare di eventuali morosità nel pagamento degli oneri condominiali per l’anno in corso alla data della stima e i due precedenti, l’eventuale approvazione di delibere di spese straordinarie non ancora eseguite, l’eventuale pendenza di cause di cui il condominio sia parte, l’esistenza di vincoli (di uso, ecc....) di natura condominiale e l’ammontare medio delle spese condominiali a carico dell’immobile oggetto di stima.

QUESITO N. 10 – “*Certificato di Destinazione Urbanistica*”

Richiedere, nei casi prescritti dalla legislazione vigente in materia edilizia, il certificato di destinazione urbanistica.

QUESITO N. 11 – “*Determinazione del valore*”

Stimare l’immobile tenendo conto di tutte le circostanze accertate e proporre la formazione, ove opportuna o necessaria ai fini della vendita all’incanto, di uno o più lotti.

QUESITO N. 12 – “*Documentazione fotografica*”

Realizzare una completa documentazione fotografica del bene su supporto digitale al fine della sua pubblicazione;



ASTE
GIUDIZIARIE®

2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
03.10.2024	Accettazione incarico
03.10.2024	Analisi della documentazione ricevuta
03.10.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
03.10.2024	Richiesta atto di Compravendita presso Notaio Gabriele Salerno
03.10.2024	Richiesta informazioni presso Condominio La Quercia
04.10.2024	Richiesta informazioni presso Consorzio di Porto Rafael e Punta Sardegna
04.10.2024	Ricezione informazioni dal Condominio La Quercia
09.10.2024	Ricezione informazioni dal Consorzio di Porto Rafael e Punta Sardegna
09.10.2024	Ricezione atto di Compravendita
12.10.2024	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Palau (SS)
14.10.2024	Perfezionamento richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Palau (SS)
14.10.2024	Accesso presso Ufficio Tecnico – Comune di Palau (SS)
05.11.2024	Consegna chiavi allo scrivente da parte dell'I.V.G.
05.11.2024	Accesso ai luoghi in Comune di Palau (SS)
11.11.2024	Consegna chiavi a rappresentante di Aste Giudiziarie InLinea da parte dello scrivente
19.11.2024	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania – Catasto Fabbricati
20.11.2024	Richiesta atto di Compravendita Archivio Notarile Distrettuale di Novara
20.11.2024	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

In data 03 ottobre 2024 il sottoscritto accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto del Fallimento – Tribunale di Verbania R.G.F. 14/2018 (Cfr. *Allegato A – Lettera di incarico professionale*).

In data 03 ottobre 2024 lo scrivente, esaminata la documentazione inviata dal Curatore della Procedura, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 03 ottobre 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico (allegato alla planimetria catastale) (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 03 ottobre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso il Notaio Gabriele Salerno ricevendo quanto richiesto in data 09 ottobre 2024 (Cfr. *Allegato G – Copia atti compravendita*).

In data 03 ottobre 2024 lo scrivente inviava richiesta all'amministratore del Condominio La Quercia circa la quantificazione delle spese annue, delle spese non pagate, delle spese straordinarie già deliberate e dell'esistenza di un regolamento condominiale e sua copia ricevendo quanto richiesto in data 04 ottobre 2024 (Cfr. *Allegato E – Documentazione condominiale*).



In data 03 ottobre 2024 lo scrivente inviava richiesta al Consorzio di Porto Rafael e Punta Sardegna circa la quantificazione delle spese annue, delle spese non pagate e delle spese straordinarie già deliberate, ricevendo quanto richiesto in data 09 ottobre 2024 (Cfr. *Allegato E – Documentazione condominiale*).

In data 12 ottobre 2024 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Palau (SS), perfezionata in data 14 ottobre 2024, protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria, dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di agibilità relativamente al bene oggetto di procedura (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 14 ottobre 2024 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento al bene immobiliare oggetto di procedura (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

In data 05 novembre 2024 lo scrivente riceveva dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania le chiavi di accesso al bene da staggire (Cfr. *Allegato O – Verbali consegna chiavi*).

In data 05 novembre 2024 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobiliare oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 11 novembre 2024 lo scrivente consegnava le chiavi di accesso al bene da staggire a rappresentante di Aste Giudiziarie InLinea (Cfr. *Allegato O – Verbali consegna chiavi*).

In data 19 novembre 2024 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo l'elenco delle ispezioni ipotecarie aggiornate all'attualità (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 20 novembre 2024 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso l'Archivio Notarile di Novara ricevendo quanto richiesto in data 09 dicembre 2024 (Cfr. *Allegato G – Copia atti compravendita*).

In data 20 novembre 2024 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato “Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020” dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).



ASTE
GIUDIZIARIE®

3. RISPOSTE AI QUESITI

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù dell'estratto del catasto e del Certificato Ipotecario numero SS 84443 anno 2019 rilasciato dalla Direzione Provinciale di Sassari dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, inviato allo scrivente dal Curatore della Procedura tramite e-mail che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobile oggetto di procedura così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze.

Lo scrivente ha comunque provveduto ad acquisire l'elenco delle ispezioni ipotecarie e le visure catastali aggiornate entrambe all'attualità in quanto il Certificato Ipotecario ricevuto risale al 12 giugno 2019.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del 26.07.2011 nn. 1415/7858** Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**, a rogito del Notaio Romeo Giuseppe sede Cervia (RA) rep. n. 16181/11265 del 20.07.2011.

Capitale € 200.000,00 Totale € 400.000,00 Durata 15 anni

A favore di

Contro

Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura

- **Iscrizione del 30.06.2014 nn. 525/4466** Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**, pubblico ufficiale Tribunale sede Verbania rep. n. 57/2014 del 25.01.2014. Capitale € 323.478,70, Interessi € 58.808,42, Spese € 22.212,88, Totale € 404.500,00.

A favore di

Contro

Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura

- **Iscrizione del 08.03.2017 nn. 340/1924** Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione pubblico ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. rep. n. 265/13817 del 07.03.2017.

Capitale € 40.860,84, Totale € 81.721,68.

A favore di

Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura



Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del 18.02.2019 nn. 917/1536 Sentenza Dichiarativa di Fallimento**, Pubblico ufficiale Tribunale di Verbania rep. n. 16/2018 del 27.09.2018.

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Contro

Gravante sulla piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura

- **Trascrizione del 31.05.2019 nn. 3414/4960** Atto esecutivo o cautelare nascente da **Verbale di pignoramento immobili** emesso da Tribunale di Tempio Pausania rep. n. 758/2019.

A favore di

Contro

FALLIMENTO

Gravante sulla piena proprietà del bene immobile distinto al Catasto Fabbricati del comune di Palau (SS) al Foglio 3 mappale 429 subalterno 3 interno 9 coincidente con il bene immobile oggetto di procedura

Atto di provenienza:

- Con **atto di compravendita del 02.12.2004**, a rogito del Notaio Gabriele Salerno rep. n. 42506/8915, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il **07.12.2004 ai nn. 8911/13333**, la **società** 08361980157 **acquistava dalla**

la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del comune di Palau (SS) al Foglio 3 mappale 429 subalterno 3 coincidente con il bene immobile oggetto di procedura

A margine risulta:

- Si precisa che – All'unità immobiliare compravenduta è inoltre annesso il posto auto scoperto indicato con il numero 4 nella planimetria allegata all'atto del Notaio Vito Cafagno già da Novara in data 14 dicembre 1983 (Repertorio n. 52282/18801) registrato a Novara il 16 dicembre 1983 al n. 7394 Serie 1^ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 28 dicembre 1983 ai nn. 7048/6019. La vendita è stata fatta ed accettata a corpo e non a misura e con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù apparenti e non apparenti, attive e delle passive solo quelle regolarmente costituite, nulla escluso o eccettuato, subentrando la parte acquirente nella stessa posizione di fatto e condizione di diritto in cui dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, nonché con particolare riferimento ai patti ed alle condizioni contenuti nell'atto ricevuto dal Notaio Vito Cafagno già da Novara in data 14 dicembre 1983 (Repertorio n. 52282/18801) registrato a Novara il 16 dicembre 1983 al n. 7394 Serie 1^ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 28 dicembre 1983 ai nn. 7048/6019. La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere che il caseggiato comprendente l'unità immobiliare qui compravenduta fa parte del "Consorzio dei proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael" del quale dichiara di avere esatta e piena conoscenza e si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad accettarne lo statuto e ad accollarsi, per quanto di pertinenza dell'unità acquistata, tutti gli oneri, obbligazioni e limitazioni relative.



Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente il bene oggetto di procedura e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
 - a. Visure per immobile
 - i. Catasto Terreni
 - ii. Catasto Fabbricati
 - b. Estratto di Mappa
 - c. Planimetria Catastale

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C - Documentazione Ipotecaria*):

1. Ispezione Ipotecaria n. T433317 del 19.11.2024 su foglio 3 particella 429 subalterno 3, Catasto Fabbricati Comune di Palau (SS), dalla quale si è stratto il seguente elenco sintetico delle formalità:

1. **Nota di trascrizione del 07.12.2004 nn. 8911/13333** – Atto di Compravendita
2. **Nota di iscrizione del 26.07.2011 nn. 1415/7858** – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
3. **Nota di iscrizione del 30.06.2014 nn. 525/4466** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
4. **Nota di iscrizione del 08.03.2017 nn. 340/1924** – Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo
5. **Nota di trascrizione del 18.02.2019 nn. 917/1536** – Sentenza Dichiarativa di Fallimento
6. **Nota di trascrizione del 31.05.2019 nn. 3414/4960** – Verbale di pignoramento immobili

Conclusioni al quesito n.1:

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nella lettera di incarico.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che la società detiene la piena proprietà del bene immobile oggetto di procedura così come identificata in premessa alla presente perizia.



3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

Bene oggetto di procedura: Unità immobiliare sita in Palau (SS), Località Punta SARDEGNA Interno 9 Piano 1 (via Cordoba), distinta al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 429, subalterno 3 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

L'unità immobiliare pignorata, accatastata come abitazione civile, è parte del complesso turistico-residenziale denominato "Porto Rafael", ubicato nel Comune di Palau presso la località "Punta Sardegna" nella via Cordoba, all'interno del Condominio "La Quercia".

Il comparto edificato trova ubicazione di fronte all'arcipelago de La Maddalena a Nord-Ovest rispetto al centro del comune di Palau, distando circa 5 km dal centro del comune facilmente raggiungibile tramite la Strada Statale 133.

Tale complesso è stato generato assecondando il naturale pendio della zona ed è costituito da svariati corpi di fabbrica ospitanti diverse tipologie di unità immobiliari a destinazione sia turistica-residenziale sia commerciale, oltre agli impianti tecnologici annessi. Tipicamente il comparto è formato da ville libere sui quattro lati e da complessi di villette a schiera su uno o due piani che presentano l'architettura caratteristica di questa zona della Sardegna settentrionale costituita da forme sinuose ed in armonia con la natura circostante. Il centro turistico è caratterizzato da una piazzetta che si affaccia direttamente su Cala Inglese, detta anche 'la piscina di Porto Rafael' e da case bianche immerse in giardini ricchi di svariate essenze arboree.

Sono ubicati all'interno del complesso residenziale bar, ristoranti, market, tabacchino, campi sportivi, negozi e botteghe. È presente inoltre un piccolo porto turistico nelle immediate vicinanze del bene oggetto di procedura esecutiva.

Per tutte le attività non disponibili all'interno del comprensorio si può far riferimento al comune di Palau all'interno del quale sono presenti tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 21.000 abitanti.

Le spiagge più vicine sono quelle di Cala Trana e de La Sciumana, raggiungibili tramite autovettura in pochi minuti. Inoltre, considerando la posizione geografica privilegiata del comprensorio, esso è un punto strategico per poter visitare le altre spiagge della Costa Smeralda, raggiungibili attraverso autovettura con una tempistica variabile a seconda della distanza.

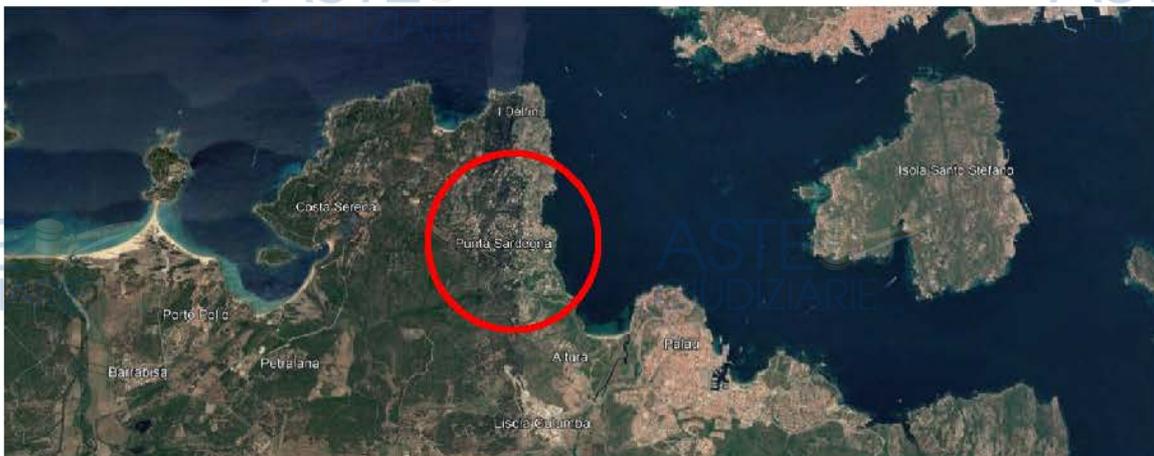


Figura 1 – Ubicazione – il complesso residenziale Porto Rafael – Punta Sardegna all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso



Figura 2 – Ubicazione – il Condominio La Quercia all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziato da un perimetro rosso



Figura 3 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura è evidenziata da un perimetro rosso



Figura 4 – vista frontale del bene (ubicato al primo piano)



2. Descrizione dell'immobile

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 5 novembre 2024 in presenza del Giardiniere del Condominio La Quercia e grazie all'Amministratore di Condominio (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, come già osservato, coincide con una abitazione civile collocata al primo piano con accesso da via Cordoba.

L'abitazione, di forma rettangolare, si sviluppa su un singolo piano ed è caratterizzata da un terrazzo coperto da pergolato, una zona giorno con angolo cottura a vista, un disimpegno, una camera da letto con balcone, un servizio igienico completo di lavandino, w.c., bidet e doccia, un andito di ingresso collocato sul retro ed una scala di accesso posteriore.

Tratto caratteristico dell'unità è dato dalla vista sull'arcipelago della Maddalena che può essere fruita dal terrazzo collocato in adiacenza con la zona giorno e dalla zona giorno stessa, oltre che dal balcone collocato in adiacenza alla camera da letto e dalla camera da letto stessa, ambienti tutti esposti entrambi verso Nord-Est.

L'accesso principale al bene avviene attraverso la via Cordoba, passando all'interno del giardino condominiale e giungendo al terrazzo coperto da pergolato tramite una scala ad uso condominiale, terrazzo dal quale si entra nella zona giorno.

Ulteriormente si può avere accesso al bene dal retro del fabbricato tramite una scala esterna ad uso esclusivo e facente parte della proprietà del bene stesso, tramite la quale si accede all'atrio di ingresso collocato nella porzione posteriore del fabbricato.

Si evidenzia che la camera da letto presenta una superficie interna superiore a 9,00 metri quadri ma inferiore a 14,00 metri quadri e deve pertanto intendersi come camera da letto utilizzabile da una sola persona.

Si osserva inoltre che la superficie interna dell'andito di ingresso posteriore è inferiore alla dimensione prevista per normativa per una camera da letto singola, ovvero è inferiore a 9,00 metri quadri.

Si aggiunge che nel terrazzo frontale è presente un piccolo vano utilizzato presumibilmente per alloggiare la bombola del gas della cucina (non è stato possibile visionarne l'interno).

Si riporta che l'altezza interna è pari a 2,32 metri nel punto più basso in corrispondenza della linea di gronda e di 3,28 nel punto più alto in corrispondenza della linea di colmo.



3. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale buono e non sono visibili segni evidenti di degrado eccezion fatta per il puntuale ed occasionale sgretolamento e distacco dello strato di finitura superficiale sulle pareti interne dovuto alla presenza di umidità.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte desumibili dai documenti reperiti a seguito di accesso agli atti ed in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie le sezioni e le geometrie, possono così riassumersi:

- **Fondazioni:** realizzate in granito o in cemento armato;
- **Strutture portanti:** in cemento armato e con blocchi di sabbia in cemento;
- **Solai di interpiano:** in laterocemento;
- **Copertura:** con solaio inclinato a doppia falda e rivestimento in tegole;
- **Scale:** in cemento armato;
- **Pergolato esterno su terrazza:** in abete e cannuciatto;
- **Tramezzi:** in muratura di mattoni forati di laterizio;
- **Intonaci:** del tipo rustico;
- **Tinteggiature:** realizzate con coloranti della gamma cromatica delle terre e dei graniti circostanti;
- **Infissi esterni:** in legno vetro singolo con protezioni in persiane o sportelloni;
- **Porte interne:** in compensato effetto legno;
- **Pavimenti:** esterni ed interni in cotto, ad eccezione del servizio igienico pavimentato in ceramica;
- **Rivestimenti della zona bagno:** piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,26 cm
- **Rivestimenti dell'angolo cottura:** piastrelle in ceramica fino all'altezza di 1,80 cm
- **Impianto elettrico:** realizzato sotto-traccia;
- **Impianto di riscaldamento:** non presente;
- **Servizio igienico:** dotato di wc, lavandino, bidet e doccia;
- **Acqua calda sanitaria:** tramite boiler elettrico;
- **Allacciamento rete idrica:** presente;
- **Allacciamento rete elettrica:** presente;
- **Allacciamento gas:** non presente.



4. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura 5 proposta nella pagina a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetria stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti Piano Terra	Superficie calpestabile
Soggiorno	18,17 mq
Angolo cottura	3,27 mq
Disimpegno	1,93 mq
Andito di ingresso posteriore	7,94 mq
Bagno	4,15 mq
Camera da letto	11,98 mq
Totale spazi interni	47,44 mq
Terrazzo con pergolato	7,54 mq
Balcone	2,27 mq
Scala posteriore	6,18 mq
Totale spazi esterni	15,99 mq
TOTALE	63,43 mq



ASTE GIUDIZIARIE®

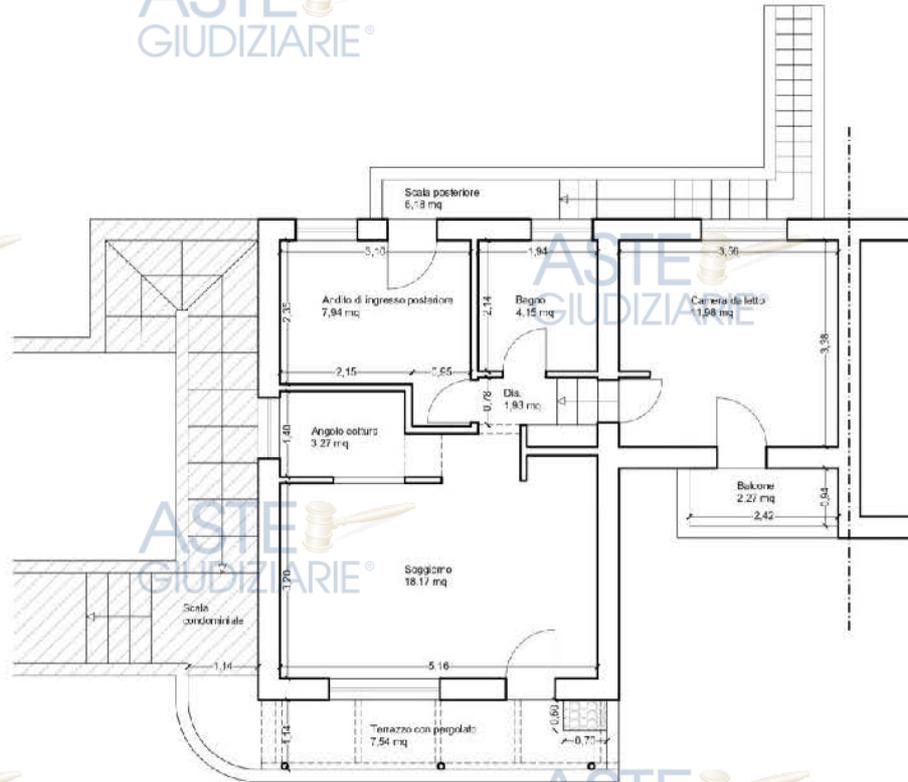
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria stato di fatto

Scala 1:100 su formato A4



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 5 - Planimetria dello stato di fatto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



5. Calcolo superficie commerciale S

L'unità di consistenza che per i fabbricati è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
 - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
 - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
 - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
 - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
 - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
 - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio
 - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Inoltre non sono state prese in considerazione nel calcolo delle superfici commerciali quelle riferibili ai vuoti sanitari.

Considerato quanto sopra riportato, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalle seguenti tabelle:



Destinazione	Superficie Lorda	Coef.	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	61,36 mq	1,00	61,36 mq
3ai – terrazze comunicanti fino a 25mq	21,83 mq	0,30	6,55 mq
Totale superficie commerciale omogeneizzata S			67,91 mq

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 67,91 \text{ mq}$$

3.3 Quesito n.3 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

A seguito di accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau, si riporta che non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica afferente al bene in argomento. Per tale motivo, come da lettere di incarico, si è provveduto a produrre, avvalendosi di tecnico abilitato (segnatamente l'Ingegnere Giaime Cabras) l'Attestato di Prestazione energetica allegato al presente elaborato peritale con il nome *Allegato F – Attestato di Prestazione Energetica*.

3.4 Quesito n.4 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I dati relativi al bene immobile in oggetto riportati nella lettera di incarico **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*) e consentono l'univoca individuazione del bene.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto della procedura è una Abitazione categoria A/2 ubicata nel comune di Palau (SS), in località Punta Sardegna, piano primo, interno 9 del Condominio La Quercia, regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 3, particella 429, subalterno 3 con mappale terreni correlati foglio 3, particella 429.

F.	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Interno
3	429	3	A/2	2	4,5 vani	€ 766,94	Primo	9

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord/Est – area sovrastante il giardino di pertinenza dell'unità immobiliare distinta con il numero 6; Sud/Est – Parte comune; Sud/Ovest – area sovrastante il giardino di pertinenza dell'unità immobiliare distinta con il numero 6; Nord/Ovest – appartamento distinto con la sigla "7/a".



3.6 Quesito n.6 – STATO DEL BENE

Il giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava essere libera ed inutilizzata.

Titoli di proprietà

Con **atto di compravendita del 02.12.2004**, a rogito del Notaio Gabriele Salerno rep. n. 42506/8915, trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il **07.12.2004 ai nn.**

8911/13333, la **società acquistava dalla società**

la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del comune di Palau (SS) al Foglio 3 mappale 429 subalterno 3 coincidente con il bene immobile oggetto di procedura

A margine risulta:

- Si precisa che – All'unità immobiliare compravenduta è inoltre annesso il posto auto scoperto indicato con il numero 4 nella planimetria allegata all'atto del Notaio Vito Cafagno già da Novara in data 14 dicembre 1983 (Repertorio n. 52282/18801) registrato a Novara il 16 dicembre 1983 al n. 7394 Serie 1^ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 28 dicembre 1983 ai nn. 7048/6019. La vendita è stata fatta ed accettata a corpo e non a misura e con tutti gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù apparenti e non apparenti, attive e delle passive solo quelle regolarmente costituite, nulla escluso o eccettuato, subentrando la parte acquirente nella stessa posizione di fatto e condizione di diritto in cui dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto a possedere, nonché con particolare riferimento ai patti ed alle condizioni contenuti nell'atto ricevuto dal Notaio Vito Cafagno già da Novara in data 14 dicembre 1983 (Repertorio n. 52282/18801) registrato a Novara il 16 dicembre 1983 al n. 7394 Serie 1^ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 28 dicembre 1983 ai nn. 7048/6019. La parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere che il caseggiato comprendente l'unità immobiliare qui compravenduta fa parte del "Consorzio dei proprietari di Punta Sardegna e Porto Rafael" del quale dichiara di avere esatta e piena conoscenza e si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad accettarne lo statuto e ad accollarsi, per quanto di pertinenza dell'unità acquistata, tutti gli oneri, obbligazioni e limitazioni relative.

N.B: In riferimento al posto auto sopra menzionato si rappresenta quanto segue:

- Nell'atto a rogito del Notaio Gabriele Salerno rep. n. 42506/8915, acquisito dallo scrivente in copia identica all'originale (Cfr. *Allegato G – Copia atti compravendita*), viene riportato quanto segue: *"All'unità immobiliare suddescritta è inoltre annesso il posto auto scoperto indicato con il numero 4 nella planimetria allegata all'atto del Notaio Vito Cafagno già da Novara in data 14 dicembre 1983 (repertorio n. 52282/18801)"*
- Nell'atto a rogito del Notaio Vito Cafagno rep. n. 52282/18801, acquisito dallo scrivente in copia identica all'originale (Cfr. *Allegato G – Copia atti compravendita*), viene riportato quanto segue: *"All'unità immobiliare suddescritta è annesso il posto macchina scoperto – sul confine di levante dell'area condominiale – indicato con il n°4 nell'allegata planimetria"* (vedasi planimetria riportata nella figura alla pagina seguente)



Figura 6 – Planimetria allegata all'atto del Notaio Vito Cafagno



ASTE
GIUDIZIARIE

- Nel regolamento di condominio, acquisito dallo scrivente (Cfr. *Allegato E – Documentazione condominiale*), viene riportato quanto segue: “

- *La ripartizione di dette spese sarà in proporzione del valore di proprietà di ciascuna unità immobiliare espressi in millesimi della Tabella “A” in allegato.*

A tal proposito si osserva che nella citata Tabella “A”, riportata alla pagina 12 del regolamento condominiale, il bene in argomento non viene menzionato e non vengono ad esso attribuiti millesimi; analogo fatto si verifica nei consuntivi forniti. A seguito di confronto avvenuto con l’amministratore di condominio si riferisce che per convenzione il condominio ha stabilito che l’interno 9 (attribuito catastalmente al bene oggetto di elaborato) corrisponde all’ “appartamento 6a” come si può anche notare nei consuntivi forniti allo scrivente.

- *All’interno della superficie condominiale sono stati ricavati dei posti auto che sono assegnati in via esclusiva e perpetua alle unità immobiliari come indicato in figura 1.*

A tal proposito si sottolinea che il bene in argomento, coincidente con l’interno 9 (e con l’appartamento 6a), risulta nella figura 1 riportata alla pagina 5 del regolamento condominiale sprovvisto di posto auto, in quanto tutti i posti auto sono attribuiti a diverse unità immobiliari (vedasi planimetria riportata nella figura alla pagina seguente)

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

"REGOLAMENTO CONDOMINIO LA QUERCIA"
Versione 1 - approvato in data xx/08/2024

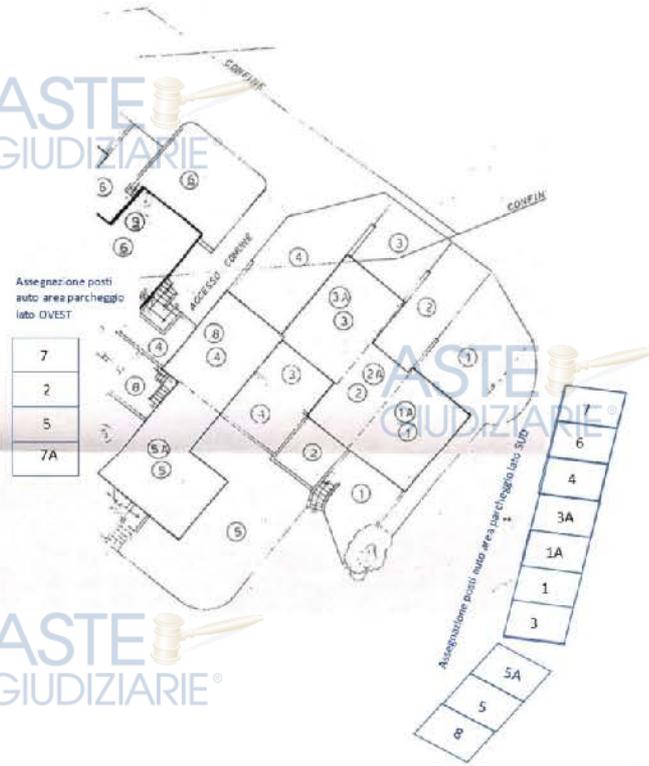


Figura 1 – Assegnazione posti auto

Figura 7 – Regolamento Condominiale - Figura 1 – assegnazione posti auto – riportata a pagina 5

Come si può osservare né l'interno 9 né l'appartamento 6a vedono attribuito un posto auto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sulla base degli accertamenti svolti e delle analisi effettuate, i posti auto, come si può anche evincere dalle planimetrie allegata alle pagine precedenti, hanno subito una variazione negli anni che ne ha comportato l'aumento numerico.

Si aggiunge che i posti auto ricadono all'interno dell'area condominiale e non sono mai stati identificati catastalmente; inoltre, attualmente, il posto auto che dovrebbe corrispondere al posto auto numero 4 così come individuato nella planimetria allegata all'atto di compravendita del Notaio Vito Cafagno, infracitato, parrebbe essere utilizzato da soggetto terzo in forza di altro atto di compravendita, precedente a quello a rogito del Notaio Vito Cafagno grazie al quale la proprietà del bene in argomento è poi pervenuta alla società soggetta a fallimento.

Ulteriormente si evidenzia che l'aumento numerico dei posti auto pone notevole incertezza sull'identificazione univoca di quello che al tempo era stato identificato con il posto auto numero 4.

Per tutti i motivi sopraesposti, sebbene sia nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Vito Cafagno sia in quello a rogito del Notaio Gabriele Salerno si faccia espressamente riferimento ad un posto auto annesso al bene oggetto di procedura, non potendo avere certezza univoca sulla sua identificazione, non essendo tale posto auto identificato al catasto, essendo tutti i posti auto assegnati ad altri condomini, nella valutazione di stima del bene non si terrà conto del valore economico aggiuntivo che un posto auto avrebbe determinato, ovvero non si darà un valore economico a tale posto auto.

Il bene verrà comunque venduto con tutti gli eventuali diritti e azioni spettanti al proprietario, in particolare quelli di cui all'art. 948 c.c. (azione di rivendicazione), relativi al posto auto indicato nei titoli di provenienza, senza peraltro alcuna garanzia o responsabilità da parte della Procedura concorsuale in ordine alla effettiva esistenza, fondatezza, non intervenuta prescrizione ed azionabilità di detti diritti e azioni. Dal che sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario (acquirente), se lo riterrà, verificare per quanto stimerà opportuno e a sue spese la loro effettiva esistenza, fondatezza, non intervenuta prescrizione ed azionabilità.





3.7 Quesito n.7 – USI CIVICI E REGIME VINCOLISTICO

Nelle visure catastali e nel Certificato Ipotecario ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene in argomento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 20 novembre 2024, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami insistenti sul bene ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna, elenco dal quale si evince l'assenza di gravami sull'intero comune di Palau.

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 136, 142, 143 e 157 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

Non esistono sui bene in argomento vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non sussistono diritti reali parziali di usufrutto.

Inoltre non vi sono rivenute ulteriori formalità a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata oltre a quelle relative alla procedura fallimentare in argomento.

Destinazione urbanistica di piano

L'area su cui è sito il complesso turistico-residenziale di Porto Rafael – Punta Sardegna è localizzata nel Comune di Palau in località "Punta Sardegna", è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in zona "F1.6 – Punta Sardegna" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale. Le zone "F" sono aree turistiche e sono costituite dalle parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

Le sottozone oggetto di P.d.L. convenzionato in alcuni casi sono state oggetto di intervento di ripermetrazione al fine della identificazione degli ambiti non pregiudicati urbanisticamente.

Gli interventi consentiti sono quelli di ristrutturazione urbanistica, ovvero sono consentiti tutti gli interventi di: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) tutti gli interventi in genere rivolti all'adeguamento delle preesistenze tipologiche ed infrastrutturali per un migliore inserimento nella contestualità ambientale; f) completamento delle previsioni di P.d.L. come rimodulate dalle presenti norme.



3.8 Quesito n.8 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau (Cfr. *Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito delle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 111/79 del 30 ottobre 1979 – *Realizzazione di un fabbricato civile abitazione*;
- Concessione Edilizia n. 75/80 del 7 maggio 1980 – *Modifiche in corso d'opera al fabbricato in fase di realizzazione, di cui alla C.E. n. 111/79*;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 49/82 del 20 aprile 1982 – *Costruzione di 14 vani per bombole e 2 panche in muratura nel fabbricato sito il località Punta Sardegna, di cui alla concessione edilizia n. 75/80* (modifiche entrambe non concernenti il bene in argomento);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 54/82 del 20 aprile 1982 – *Variante alla sistemazione del fabbricato sito il località Punta Sardegna, di cui alla concessione edilizia n. 75/80* (riguardante la modifica della sistemazione esterna e del ricovero delle bombole del gas al piano terra – modifiche entrambe non concernenti il bene in argomento);
- Autorizzazione Edilizia n. 10/2010 del 23 febbraio 2010 – *realizzazione di una pergola in legno con copertura in canne in Loc. Punta Sardegna* (riguardante la realizzazione di un pergola in pali in legno, delle dimensioni di 10,00 x 5,00 metri con copertura in canne da utilizzare per parcheggio delle auto dei condomini – non concernente il bene in argomento);

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Certificato di collaudo
- Certificato di Agibilità – Abitabilità (si osserva che in base alle caratteristiche specifiche del bene, lo scrivente ritiene che nulla osti al suo rilascio)
- Attestato di prestazione energetica
- Fine lavori

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra difformità rispetto al progetto approvato.**

Bisogna sottolineare che le planimetrie acquisite presentano una bassa qualità grafica e sono occasionalmente prive di quote per cui le difformità rilevate derivano da una procedura di riporto in scala delle planimetrie approvate in scala 1/100; alcune difformità potrebbero, pertanto, anche derivare da una distorsione delle planimetrie approvate e non da una difforme realizzazione. Ad ogni modo è necessario porsi nella condizione peggiore e valutare quindi come effettivamente difforme lo stato rilevato rispetto alle planimetrie approvate.

Si procederà adesso indicando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 (così come modificato ed integrato dal d.l. 69/2024 – Decreto Salva Casa e dalla conseguente L. 105/2024) rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.



ASTE
GIUDIZIARIE

Difformità

Opere interne:

- La disposizione interna del servizio igienico è stata realizzata difformemente dal progetto approvato;

Opere esterne:

- La scala esterna posteriore è stata realizzata difformemente dal progetto approvato, generando una superficie utile maggiore di quella autorizzata;
- Il pergolato presente sul terrazzo collocato a Nord/Est è stato realizzato in assenza di Concessione Edilizia

Sanabilità

Per quanto concerne le **opere interne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, tali opere possono essere **sanabili tramite accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le **opere esterne realizzate in difformità dallo stato rappresentato nella Concessione Edilizia approvata**, ovvero le modifiche ai prospetti, alle superfici e di conseguenza alle volumetrie, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. 136, 142, 143 e 157 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.7), al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite il solo **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, considerato che le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadono nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata anche la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie principali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) la Soprintendenza potrebbe prendere in carico la richiesta.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda verrà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà.

Considerato tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.



Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo in quanto la Sovrintendenza potrebbe anche non accettare le richieste ma ordinare la demolizione delle opere difformi poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

Premesso tutto quanto fin qui esposto, appurato che non si possono avere certezze sul giudizio di merito della Sovrintendenza, visto che nel caso di specie si può avere la ragionevole presunzione che la Sovrintendenza ordini la demolizione degli elementi effettivamente realizzati in difformità rispetto a quelli approvati e la conseguente rimessa in pristino, in via prudenziale è necessario porsi nella condizione peggiorativa, ovvero, per l'appunto, quella che comporta la **sanzione demolitoria di tutti gli elementi costruiti in difformità alla Concessione Edilizia approvata e la conseguente rimessa in pristino.**

Considerata la specifica conformazione dell'unità immobiliare, una eventuale sanzione demolitoria con rimessa in pristino comporterebbe:

- la demolizione della scala esterna posteriore e la sua ricostruzione conformemente al progetto approvato;
- la demolizione del pergolato insistente sul terrazzo orientato a Nord/Est.

Stanti tutte le considerazioni sopra espresse, l'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica.*

Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **20.000,00 euro** per compensare il costo delle operazioni necessarie a rendere il bene conforme nell'eventualità che la Sovrintendenza ordini la sanzione



ASTE
GIUDIZIARIE

demolitoria con rimessa in pristino degli elementi realizzati in difformità dalle concessioni edilizie, rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la necessità di redigere un progetto esecutivo con riferimento alla scala esterna e anche la necessità di dotare il bene di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **3.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE®

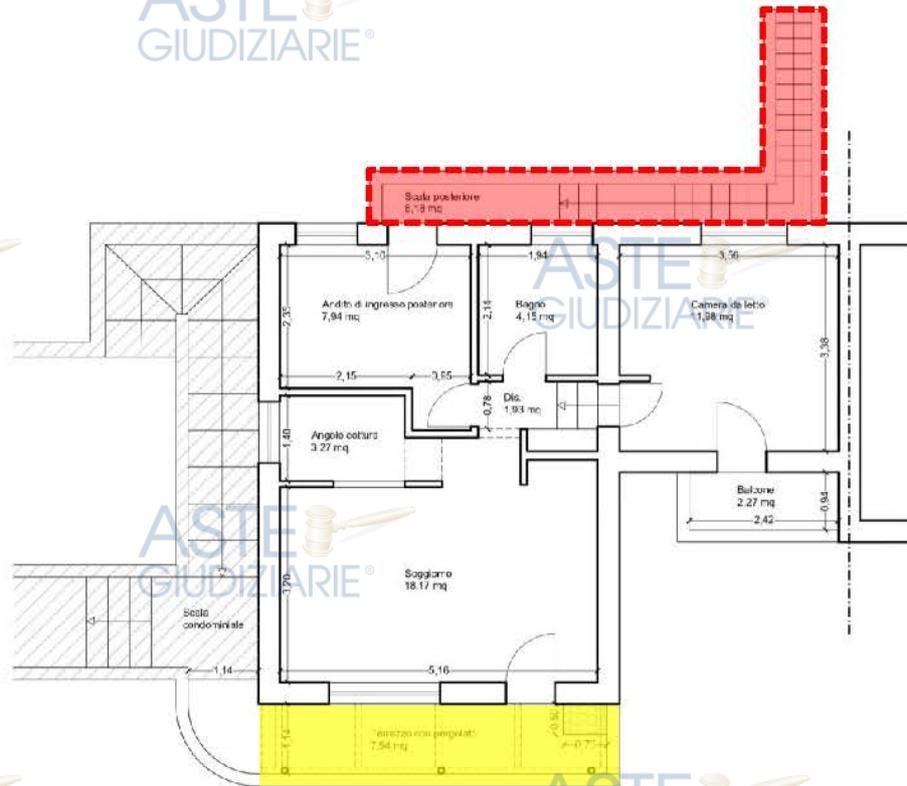
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Planimetria stato di fatto

Scala 1:100 su formato A4



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Figura 8 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Superficie utile realizzata difformemente dal progetto approvato
- Pergolato realizzato in assenza di Concessione Edilizia



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

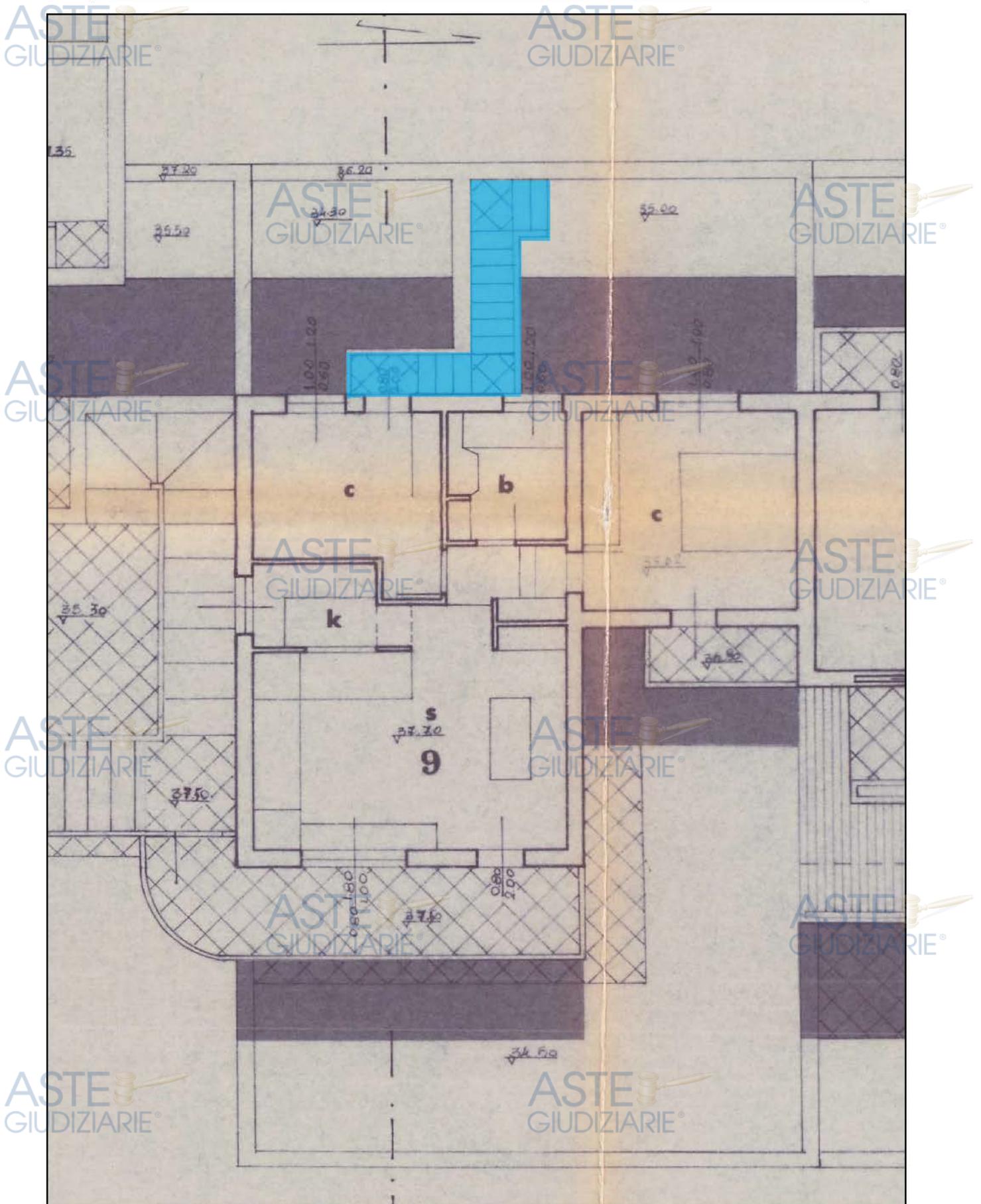


Figura 9 – Planimetria stato di progetto

- Dal confronto delle due planimetrie si osservano le difformità indicate alle pagine precedenti
- Graficamente si evidenzia lo sviluppo planimetrico della scala posteriore



3.9 Quesito n.9 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

L'unità immobiliare in argomento ricade all'interno del Consorzio di Porto Rafael e Punta Sardegna ed è inserito all'interno del Condominio La Quercia. Lo scrivente ha richiesto sia al Consorzio che al Condominio di fornire le seguenti informazioni:

1. *Se le quote condominiali sono ripartite tra i condomini in base ai millesimi*
2. *Le spese fisse medie annuali di gestione condominiale per il bene pignorato*
3. *Le eventuali spese non pagate negli anni precedenti suddivise per anno (le spese degli ultimi due anni non pagate possono andare a carico del futuro acquirente)*
4. *Eventuali spese straordinarie già deliberate e la loro quantificazione in relazione al bene pignorato*
5. *L'esistenza di un regolamento condominiale e nel caso sua copia.*

Il Consorzio di Porto Rafael e Punta Sardegna ha fornito la seguente risposta:

"[...]il bene oggetto del pignoramento è all'interno del condominio La Quercia, pertanto, il Consorzio non è a conoscenza né del riparto condominiale e relativi pagamenti onorati o meno né del regolamento condominiale. Il Consorzio invia le spese di gestione e acqua al condominio e l'amministratore effettua le ripartizioni [...]."

Il Condominio La Quercia ha risposto fornendo i consuntivi degli ultimi 3 anni e il regolamento condominiale approvato nell'agosto del 2024.

Dall'analisi del regolamento condominiale si evince quanto segue:

- le singole unità abitative sono dotate di contatore autonomo per l'elettricità e per l'acqua;
- *la ripartizione delle spese deliberate in sede assembleare per conservare e mantenere le cose comuni identificate nel presente regolamento oltre alle spese correnti per:*
 - *L'assicurazione degli edifici in particolare con polizza contro i danni dell'incendio per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione e responsabilità civile verso terzi;*
 - *L'illuminazione condominiale*
 - *Pulizia e giardinaggio delle parti comuni*
 - *L'amministrazione*
- *La ripartizione di dette spese sarà in proporzione del valore di proprietà di ciascuna unità immobiliare espressi in millesimi della Tabella "A" in allegato.*

A tal proposito si osserva che nella citata Tabella "A", riportata alla pagina 12 del regolamento condominiale, il bene in argomento non viene menzionato e non vengono ad esso attribuiti millesimi (vedasi figura 10 proposta alla pagina seguente); analogo fatto si verifica nei consuntivi forniti. A seguito di confronto avvenuto con l'amministratore di condominio si riferisce che per convenzione il condominio ha stabilito che l'interno 9 (attribuito catastalmente al bene oggetto di elaborato) corrisponde all' "appartamento 6a" come si può anche notare nei consuntivi forniti allo scrivente. Per tale appartamento sono stati definiti **84,5510 millesimi**.



- *Le spese per la manutenzione e conservazione del lastrico solare sono ripartite a norma dell'art. 1125 del codice civile, quelle dei muri divisorii degli appartamenti sono a carico dei proprietari confinanti in parti uguali.*
- *All'interno della superficie condominiale sono stati ricavati dei posti auto che sono assegnati in via esclusiva e perpetua alle unità immobiliari come indicato in figura 1. A tal proposito si sottolinea, "come già osservato al paragrafo Quesito n.6 – Stato del Bene", che il bene in argomento, coincidente con l'interno 9 (e con l'appartamento 6a), risulta nella figura 1 riportata alla pagina 5 del regolamento condominiale sprovvisto di posto auto, in quanto tutti i posti auto sono attribuiti a diverse unità immobiliari (vedasi figura 11 proposta alle pagine seguenti)*
- *Le spese condominiali generali sono ripartite fra tutti i condomini in proporzione alla quota millesimale di proprietà a ciascuno spettante, riportata nella tabella "A" allegata al presente regolamento. Particolari spese, prevalentemente di carattere straordinario, inerenti la proprietà separata di parte dei condomini e/o, tra loro differenziata, verranno ripartite secondo i criteri desunti in via diretta, od anche estensiva od analogica, dagli artt. 1123 (II comma), 1124, e 1126 Codice Civile.*
- *Le spese per il consumo dell'acqua saranno attribuite sulla base di due componenti:*
 - *Quota fissa*
 - *Quota variabile funzione del consumo misurato per ciascuna unità**I valori delle due componenti saranno relazionati alle omologhe voci presenti nella fattura inviata dalla società di erogazione del servizio.*

Dall'analisi dei consuntivi risulta che il bene ha maturato negli anni nei confronti del condominio un debito pregresso di 18.439,67, raggiungendo il valore di € 22.489,62 comprendendo l'annualità in corso.

Il debito maturato per l'anno in corso è dunque di 22.489,62 euro

Il debito maturato per l'anno 2023 è dunque di 18.439,67 euro

Il debito maturato per l'anno 2022 è di 14.300,10 euro

Il debito maturato per l'anno 2021 è di 9.998,16 euro

Effettuando delle semplici sottrazioni si riporta dunque che:

- il debito per l'anno in corso è pari a: € 22.489,62 - € 18.439,67 = € **4.049,95**
- il debito per l'anno 2023 è pari a: € 18.439,67 - € 14.300,10 = € **4.139,57**
- il debito per l'anno 2022 è pari a: € 14.300,10 - € 9.998,16 = € **4.301,94**

A seguito di colloquio avvenuto con l'amministratore di condominio lo stesso riferisce che le spese non commisurate al condominio per gli ultimi anni sono particolarmente alte a causa di spese straordinarie dovute a lavori vari di restauro e ripristino mentre in regime di ordinarietà e in assenza di spese straordinarie, l'ammontare medio delle spese condominiali a carico dell'immobile oggetto di stima può essere quantificato in circa **2.500,00 euro**.

Sempre l'amministratore di condominio ha riferito che per l'anno in corso è stata deliberata la spesa di **16.500,00 euro** per lavori di ristrutturazione che saranno posti a carico dei proprietari costituenti il condominio proporzionalmente ai millesimi di proprietà



"REGOLAMENTO CONDOMINIO LA QUERCIA"
Versione 1 - approvato in data xx/08/2024

ALLEGATI

Tabella A – millesimi di proprietà

APP.TO	MILLESIMI
1	74,4850
2	41,0170
3	74,3830
4	72,6700
5	108,3970
6	99,2630
7	109,1990
1A	45,1450
2A	40,8390
3A	43,5330
5A	70,1970
7A	73,2050
8	63,1270
6A	84,5510

Pag. 12

Figura 10 – Tabella 1 – millesimi di proprietà – riportata a pagina 12 del Regolamento Condominiale

Come si può osservare, l'interno 9, corrispondente al bene oggetto di elaborato peritale, non viene indicato con il numero corrispondente all'interno ma con la sigla "6a"



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

"REGOLAMENTO CONDOMINIO LA QUERCIA"
Versione 1 - approvato in data xx/08/2024

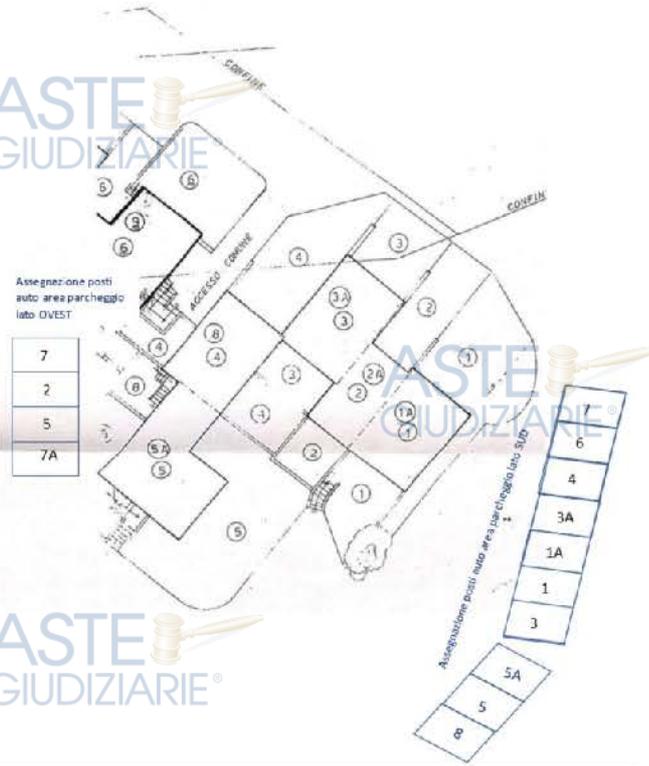


Figura 1 – Assegnazione posti auto

Figura 11 – Regolamento Condominiale - Figura 1 – assegnazione posti auto – riportata a pagina 5

Come si può osservare né l'interno 9 né l'appartamento 6a vedono attribuito un posto auto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



3.10 Quesito n.10 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo la procedura ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





3.11 Quesito n.11 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

Criterio e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Palau, zona Punta Sardegna – Poro Rafael riferite al 1° semestre del 2024.

Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Abitazioni Civili** con stato di conservazione normale siti nella Zona Suburbana / Punta Sardegna/Porto Rafael - nel Comune di Palau si ha la seguente valutazione media V_m dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 3.100,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo K , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$



Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito:

$$K_1 = 1,00$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è adeguata; gli accessi ai locali risultano buoni, la luminosità è buona, le prospicienze risultano molto buone in virtù della vicinanza al mare e alla vista sull'arcipelago de La Maddalena da vari ambienti della proprietà. Per tanto il coefficiente assumerà un valore tale da aumentare il valore del bene del 15%:

$$K_p = 1,15$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è buono, tuttavia l'assenza di un impianto di riscaldamento ne inficia il valore. Pertanto il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 2%:

$$K_t = 0,98$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerato quanto riportato al paragrafo "3.8 Conformità alla normativa – sanabilità" ed in relazione al fatto che il bene non risulta integralmente conforme alle concessioni, il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzare il valore del bene del 2%:

$$K_{pr} = 0,98$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_1 \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 1,00 \times 1,10 \times 0,98 \times 0,98 = 1,1045$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = \text{€ } 3.100,00 / \text{mq} \times 1,1045 = \text{€ } 3.423,95 / \text{mq}$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore V_r precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S :

$$V = V_r \times S$$

Superficie commerciale S

La Superficie Commerciale S è stata già determinata al paragrafo "3.2 Descrizione del bene" al quale si rimanda ed è stata quantificata pari a:

$$S = 67,91 \text{ mq}$$



Valore Venale V

Applicando il valore Vr precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = \text{€ } 3.423,95 / \text{mq} \times 67,91 \text{ mq} = \text{€ } 232.520,44$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$\text{€ } 500,00 + \text{€ } 20.000,00 + \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 24.000,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 232.520,44 - \text{€ } 24.000,00 = \text{€ } 208.520,44$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

€ 208.500,00

(dicansi euro duecetoottomilacinquecento/00)

Si specifica che, come già osservato al paragrafo "3.6 Quesito n.6 – Stato del bene" al quale si rimanda, il bene bene verrà venduto con tutti gli eventuali diritti e azioni spettanti al proprietario, in particolare quelli di cui all'art. 948 c.c. (azione di rivendicazione), relativi al posto auto indicato nei titoli di provenienza, senza peraltro alcuna garanzia o responsabilità da parte della Procedura concorsuale in ordine alla effettiva esistenza, fondatezza, non intervenuta prescrizione ed azionabilità di detti diritti e azioni. Dal che sarà a carico esclusivo dell'aggiudicatario (acquirente), se lo riterrà, verificare per quanto stimerà opportuno e a sue spese la loro effettiva esistenza, fondatezza, non intervenuta prescrizione ed azionabilità.



ASTE GIUDIZIARIE
CONCLUSIONI

ASTE GIUDIZIARIE

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 40 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

Allegato A Lettera di incarico professionale

Allegato B Documentazione catastale

Allegato C Documentazione Ipotecaria

Allegato D Istanza accesso agli atti U.T.

Allegato E Documentazione condominiale

Allegato F Attestato di Prestazione Energetica

Allegato G Copia atti compravendita

Allegato H Argea

Allegato I Documentazione Edilizia ed Urbanistica

Allegato L Verbale Accesso ai Luoghi

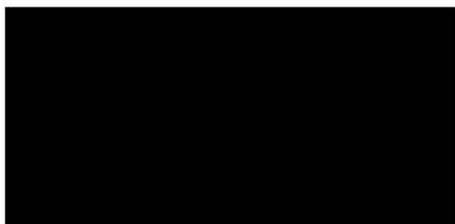
Allegato M Documentazione fotografica

Allegato N Planimetria stato di fatto rilevato

Allegato O Verbali consegna chiavi

Allegato S Spese sostenute

Olbia, li 18.12.2024



ASTE GIUDIZIARIE
L'esperto
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

Giovanni Pinna