

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 61/21 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott.ssa Antonia Palombella

Udienza: 09/04/2024

Creditore Procedente

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A

Convenuto

XXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.

arch. Stefano Brandano

Il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Costanza Teti, in occasione dell'udienza del giorno 26 gennaio 2021, ha affidato l'incarico di CTU al sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania.

L'oggetto dell'incarico prevede determinare un congruo valore di alienazione del compendio immobiliare ascritto alla procedura esecutiva R.G.E. n° 61/21.

Il GE sottoponeva i seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti 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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; 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 non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, 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 al 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; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

3) 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:

- a) 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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza 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;

5) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

7) 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;

8) 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;

9) 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 ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

11) 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 e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

14) 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 restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Successivamente il G.E. Campesi veniva sostituito con il G.E. Lunari, con circolare rivolta agli esperti stimatori, comunicava nuove indicazioni in tema di svolgimento dell'incarico. La presente CTU viene redatta, pertanto, in risposta ai compiti che seguono:

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

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

Provveda ad acquisire:

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

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

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

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

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

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

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

- i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;
- ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;
- iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente

immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

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

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

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

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

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

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

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

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

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifici, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

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

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

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

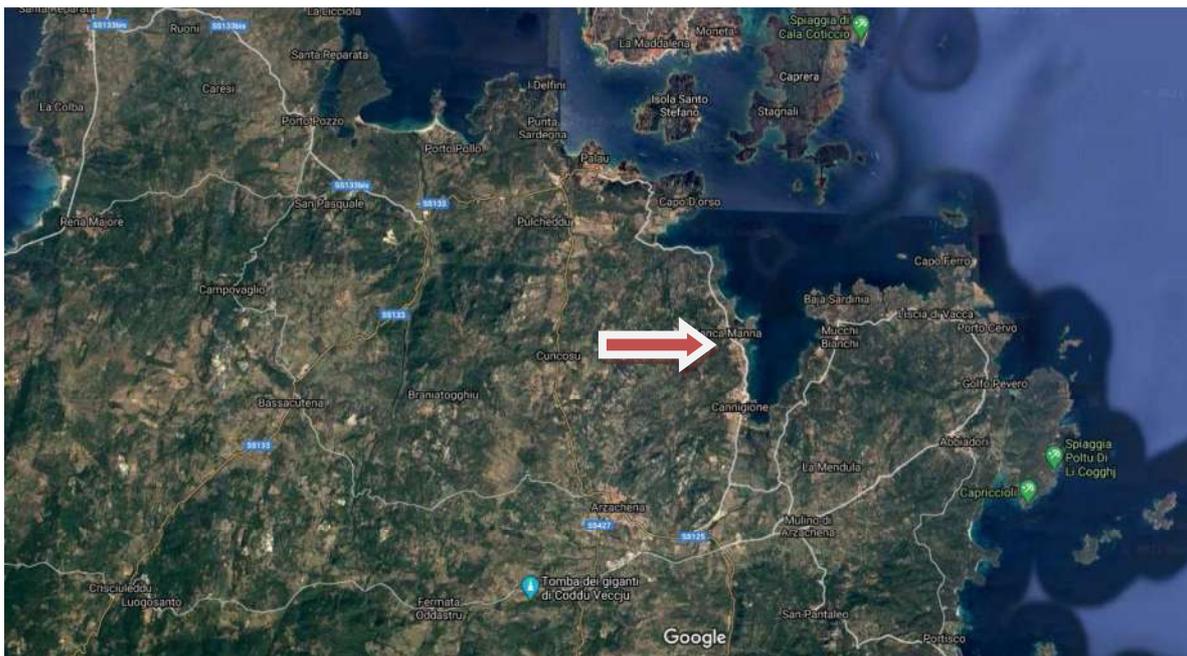
Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso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

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

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

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

Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto.



Ortofoto con indicazione area (freccia rossa) dove è ubicato il compendio in riferimento al territorio. Fonte Google Maps.

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta al NCEU del Comune di Arzachena:

- abitazione in villini, cat. A/7 - censita al F. 17 Mapp. 3723 Sub. 38 ex 11;
- garage, Cat. C/6 - censito al F. 17 mapp. 3723 sub. 13.

Sono stati edificati su area distinta in Catasto Terreni al F. 17 Mapp. 3723 derivato dalla fusione e soppressione dei mappali 1458, 1457 e 1456, tutti derivati dall'originario mappale 15.

Si dichiara che le planimetrie catastali depositate consentono di individuare i beni, e sono conformi allo stato autorizzato.

Sono stati acquisiti tutti i titoli edilizi e gli elaborati grafici, il certificato di abitabilità/agibilità, di cui all'accesso agli amministrativi con istanza prot. n° 73168 del 20.12.2022 e successiva integrazione prot. n. 73323 del 21.12.2022.

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

Il compendio è conforme pertanto non è necessario eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni e/o Catasto Fabbricati.

L'immobile è libero, nel pieno possesso della parte esecutata; non è occupato da terzi.

Il bene non è di provenienza successoria ma acquistato con atto di compravendita rogito Notaio Paolo Tardiola in data 29/06/2015, repertorio 42538/23691 trascritto in data 01/07/2015 ai numeri 3118 di particolare e 4347 di generale, dalla società XXXXXX s.r.l. con sede in Arzachena P.I. XXXXXXXXXXXXX.

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

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

1. TRASCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 3118 Registro Generale 4347
Pubblico ufficiale Tardiola Paolo Repertorio 42538/23691 del 29/06/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Si allega Nota

2. ISCRIZIONE del 01/07/2015 - Registro Particolare 704 Registro Generale 4350
Pubblico ufficiale Tardiola Paolo Repertorio 42539/23692 del 29/06/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Si allega Nota

3. TRASCRIZIONE del 06/05/2021 - Registro Particolare 3347 Registro Generale 4716

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 393/2021 del 28/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Si allega Nota

Sia per F. 17 Part. 3723 Sub. 38 che per il F. 17 Part. 3723 Sub. 13 le parti sono:

A favore

Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. con sede in ROMA (RM)- *Codice fiscale* 09339391006

Contro

XXXXX XXXXX, nato il 13/07/1963 a Cagliari (CA) *Codice fiscale* XXXXXXXXXXXXXXXXX

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura; né l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti.

Si precisa che queste porzioni di territorio ricadono all'interno dell'Ambito 17 di paesaggio costiero regolato dalla L.R. n. 8 del 25.11.2004 e dalle norme tecniche di attuazione del P.P.R. (Piano Paesaggistico Regionale) approvato D.G.R. n. 36/7 del 05/09/2006. L'edificio è ubicato oltre la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia.

Nel Piano Paesaggistico Regionale l'area in oggetto ricade nel Foglio 428, Sez. IV.

Da notizie apprese in loco e verificate trascrizioni, il bene pignorato non fa parte di condomini o consorzi, pertanto non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione.

Dalle ricerche eseguite presso gli uffici preposti del Comune di Arzachena è emerso il seguente elenco autorizzativo:

- Concessione Edilizia n° 396/05 – P.E. n. 343/04 del 07/12/2005
- Concessione Edilizia per Variante in corso d'opera n° 131/09 – P.E. n. 309/07 del 27/05/2009
- Concessione Edilizia in Sanatoria n° 175/14 – P.E. n. 15/12 del 25/08/2014
- Il certificato di agibilità è stato rilasciato con pratica Prot. n.44974 del 23/11/2009 e ss.mm.ii.

Il fabbricato ricade in Zona C ed ottempera al Regolamento edilizio Comune di Arzachena del Programma di Fabbricazione, strumento urbanistico vigente; è inserito nella Lottizzazione "RIU MANNU" in loc. La Conia.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico, ma non è stato possibile recuperare le relative certificazioni di conformità

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intera quota.

Benché il compendio pignorato sia formato da due subalterni distinti, abitazione e garage, valutata la tipologia del bene, si consiglia la vendita in unico lotto.

In data 13 marzo 2024, come descritto nel Verbale di Sopralluogo (allegato alla presente), insieme al custode immobiliare Sig. XXXXXXXXX, che disponeva delle chiavi, ho effettuato accesso al compendio immobiliare ascritto alla procedura. Per la parte eseguita non era presente nessuno.

Il bene è inserito nella Lottizzazione *Riu Mannu* in località La Conia – Cannigione, centro a vocazione turistica nel comune di Arzachena. Al lotto si accede percorrendo la Strada Provinciale SP13 che dal centro abitato di Cannigione porta alla località turistica di La Conia in direzione Palau, si svolta a sinistra in corrispondenza dell'incrocio che porta al molo di La Conia (Via Isole le Bisce) e ci si immette in Via Punta Saline e dopo circa 200 metri sulla destra si trova il civico 14. Il lotto è accessibile anche dalla Via Capo Caccia al civico 3.

Oggetto della procedura di pignoramento è un villino con circostante area cortilizia in proprietà esclusiva, e al piano seminterrato un garage. I fabbricati oggetto di perizia sono censiti al N.C.E.U. del comune di Arzachena come in elenco che segue:

- **F. 17 Part. 3723 Sub. 38:** piano seminterrato, piano terra e primo, Cat A/7, Consistenza 14 vani, rendita Euro 2.602,94.
- **F. 17 Part. 3723 Sub. 13:** piano seminterrato, Cat C/6, Consistenza mq 23, rendita Euro 104,53.

La proprietà è per l'intero intestata all'esecutato sig. XXXXXXXXX nato ad Cagliari il 13/07/1963, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

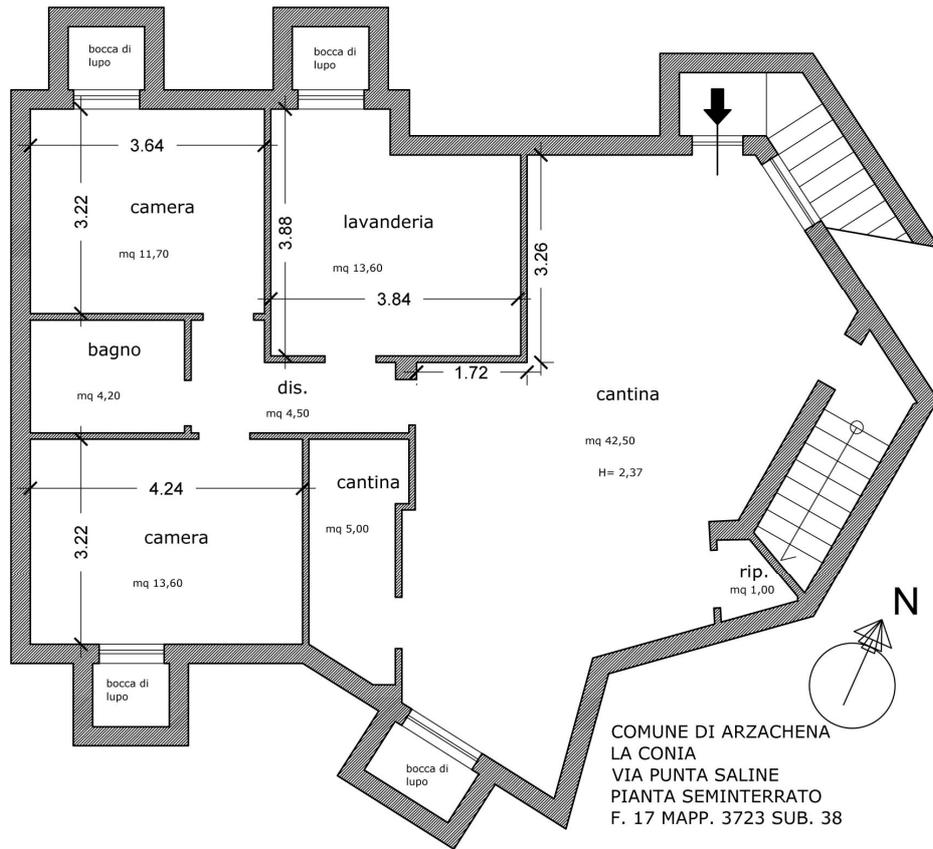
Il fabbricato è ubicato a circa 1 km dal centro di Cannigione che offre servizi quali centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio, ristoranti, parco giochi; è prossimo al porticciolo turistico circa 350 metri. Dista circa 10 km dal centro di Arzachena sede comunale, 10 Km da Palau, 30,00 km dalla città di Olbia, ovvero dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno, porto e aeroporto. Dista circa 50 chilometri da Tempio, sede del Tribunale. Dista circa 20 Km dal centro di Porto Cervo ovvero alle zone di maggiore prestigio per quanto riguarda la vita mondana e notturna con locali, discoteche e ristoranti.



Descrizione dell'edificio identificato al F. 17 Part. 3723 Sub. 38:

Si sviluppa su un livello seminterrato e due piani fuori terra.

Segue la planimetria rilevata del piano seminterrato.



Il piano seminterrato viene utilizzato come cantina, un locale destinato a lavanderia, due vani utilizzati come camere da letto aeroilluminare con finestre su bocca di lupo, presente un bagno completo. Vi si accede con scala esterna o direttamente dalla superiore zona giorno con scala interna.

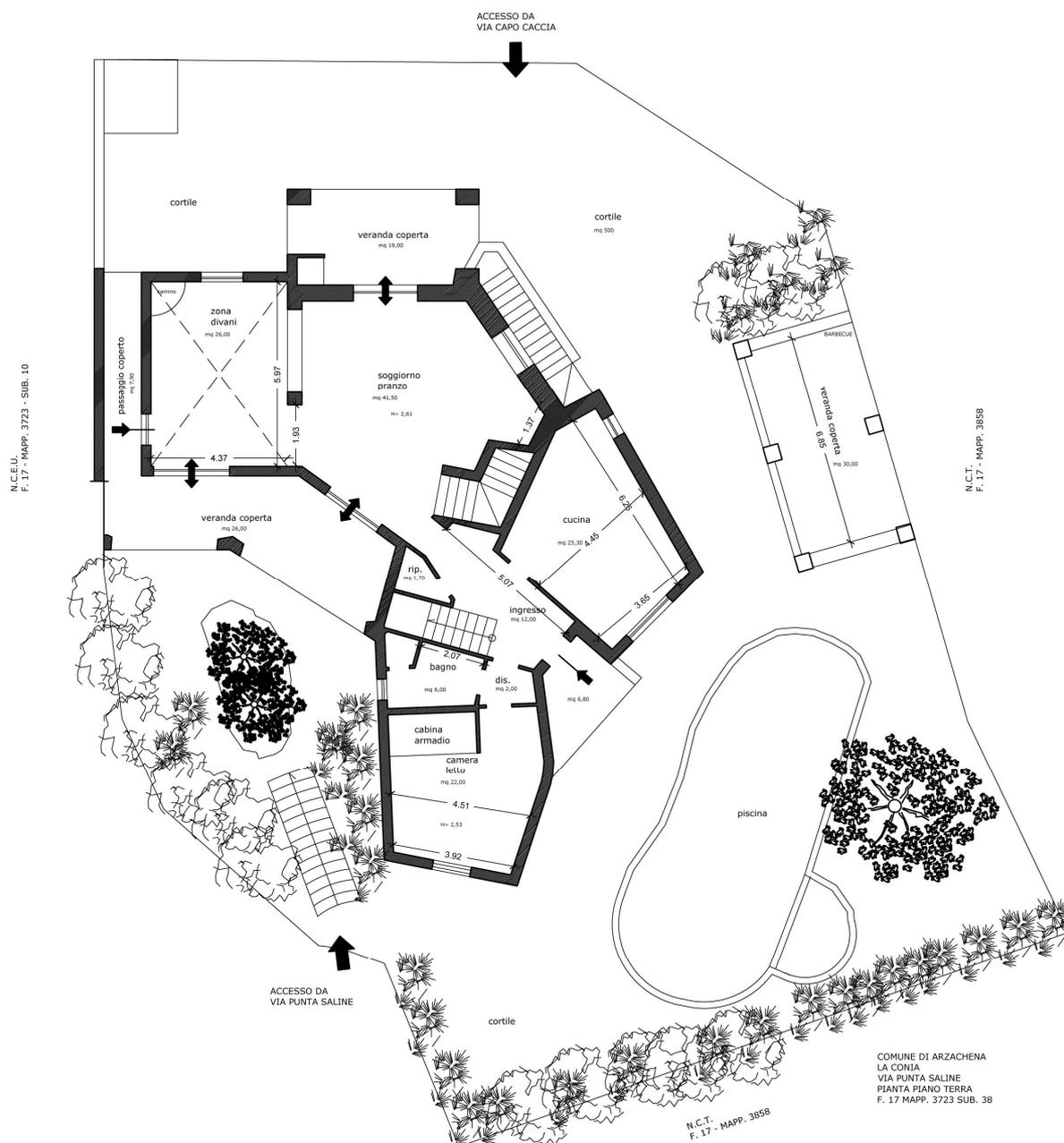
Si presenta in discreto stato di manutenzione completo degli arredi e di cucina con elettrodomestici. Le finiture a parete sono in intonaco al civile pitturato di bianco o di tinte tenue, i pavimenti in cotto del tipo "spagnolo" in formelle di circa cm 40 x40. Il rivestimento della cucina in lastre di marmo del tipo "Orosei"; del bagno, in ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno massello di buona fattura; gli infissi esterni in legno con vetrocamera.

È presente impianto di riscaldamento/raffrescamento con sistema a split appesi alle pareti e motori posti all'esterno.

La superficie lorda del piano è di mq 119. La superficie calpestabile è di circa mq 96. L'altezza interna è misurata in mt. 2,37.

Il piano terra si sviluppa in soggiorno di circa mq 41, spazio divani di circa mq 26, cucina di circa 6 mq, un disimpegno di circa 2 mq che distribuisce una camera da letto di circa 15 mq, un

bagno di circa 25 mq, ripostiglio, ingresso disimpegno, bagno e camera da letto di circa mq 22. Tutti gli ambienti hanno affaccio diretto all'esterno e negli ambienti principali godono di buona panoramicità anche con vista mare. Dal soggiorno vi è la possibilità di uscita verso le verande coperte poste a nord e a sud che si aprono verso il giardino sul quale è posizionata la piscina. L'altezza interna dei locali è pari mt. 2,60.



Dal disimpegno ingresso parte la scala che collega al piano primo dove si articola una camera da letto padronale con bagno, ampia zona armadi e verande con vista mare.

Lo stato di finitura e conservazione degli spazi interni è buono nella manutenzione e conduzione. I pavimenti, le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile e pitturate con tempera bianca.

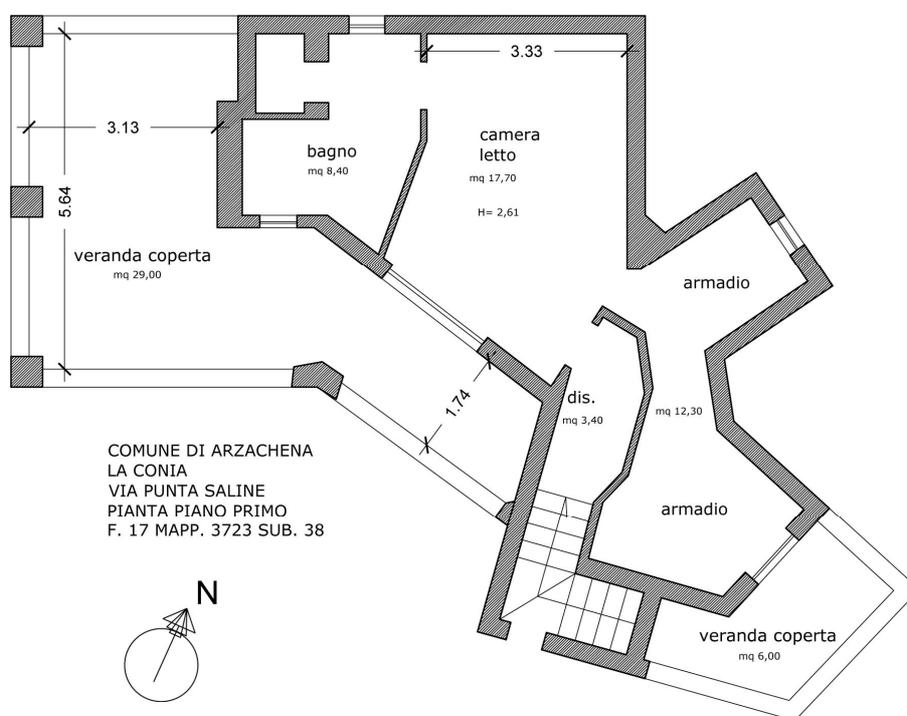
Gli infissi sono in legno di buona fattura con vetrocamera.

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico sono funzionanti e collegati alle reti di distribuzione e alle infrastrutture pubbliche. L'immobile è dotato di cisterna interrata per la riserva idrica.

La produzione di acqua calda ad uso sanitario è garantita da sistema con bombolone a gas comune a tutti gli alloggi del complesso, con contatore privato e caldaietta a gas.

L'impianto di riscaldamento-raffrescamento avviene con motori posti all'esterno e split interni.

Segue planimetria rilevata del piano primo:



In occasione del sopralluogo non sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato; la planimetria catastale è conforme.

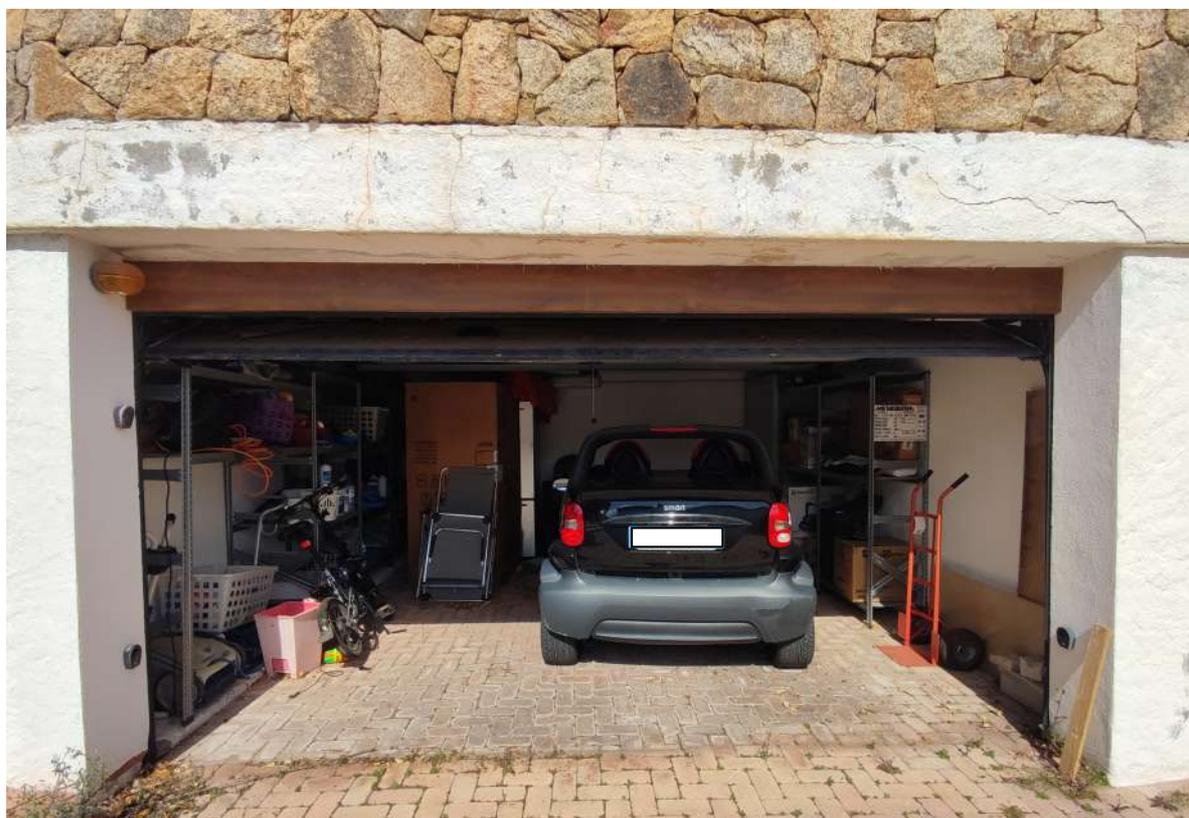
Nel quadro sinottico a seguire sono riepilogate, desunte da rilievo planimetrico, le superfici calpestabili (misurate al netto dei muri interni e perimetrali) di ciascun ambiente:

Destinazione	Superficie Calpestabile MQ	Destinazione	Superficie Calpestabile MQ	Destinazione	Superficie Calpestabile MQ
A - CANTINA		B - PIANOTERRA		C - PIANOPRIMO	
cantina	42,50	soggiorno	41,50	camera letto	17,70
cantina	5,00	zona divani	26,00	bagno	8,40
disimpegno	4,50	cucina	25,30	zona armadi	12,30
lavanderia	13,60	ingresso	12,00	disimpegno	3,40
camera	11,70	disimpegno	12,00	veranda	29,00
camera	13,60	ripostiglio	1,70	veranda	6,00
bagno	4,20	bagno	6,00	sommano	76,80
ripostiglio	1,00	disimpegno	2,00		
sommano	96,10	camera letto	22,00		
		veranda	26,00		
		sottopassaggio	7,90		
		veranda	19,00		
		veranda	6,80		
		ingresso	6,80		
		veranda zona barbecue	30,00		
		sommano	226,20		
		TOTALE A+B+C	399,10		

Descrizione del fabbricato identificato al F. 17 Part. 3723 Sub. 13:

Garage su unico livello seminterrato.

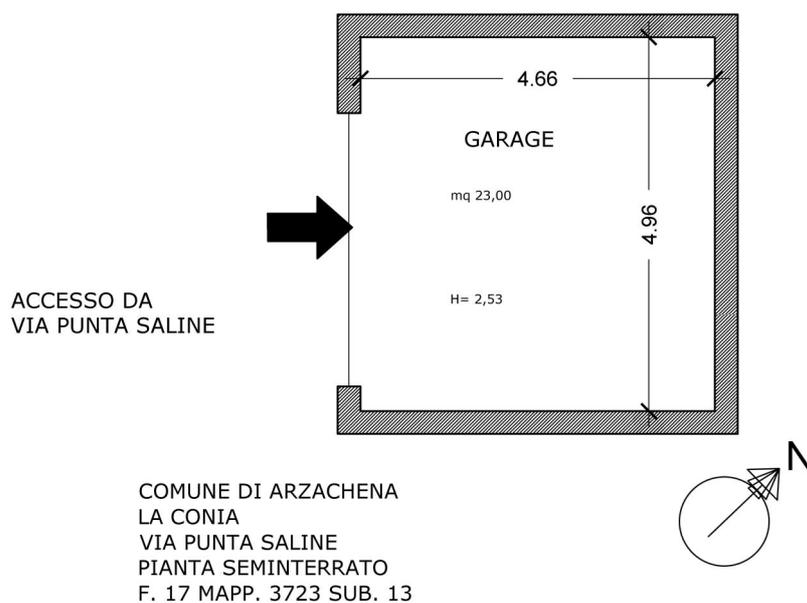
Si accede comodamente tramite portellone sezionale motorizzato. La superficie lorda del piano è di circa 29 mq. La superficie calpestabile è di 23 mq. L'altezza interna è misurata in mt. 2,53. L'impianto elettrico è realizzato con canalette esterne, le finiture a parete sono in intonaco.





Lo stato di finitura e conservazione degli spazi interni è discreto nella manutenzione e conduzione. I pavimenti sono realizzati in autobloccanti, le pareti sono intonacate al civile e pitturate con tempera bianca.

In occasione del sopralluogo non sono emerse difformità nei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato; la planimetria catastale è conforme. Segue restituzione grafica del rilievo:



L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

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

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre, immobili comparabili. Tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB; agenzie immobiliari attive nella zona di Arzachena, Palau, Olbia, Tempio; mediatori, colleghi liberi professionisti e imprese e, verificata nella *banca dati quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio, è emerso un *range* tra valori unitari minimi e massimi, per i fabbricati residenziali, che si attesta tra 2.800 €/mq a 4.500 €/mq.

Si riporta, per ulteriore comparazione, la scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/CANNIGIONE-LA CONIA-MANNENA-MONTI CORRU-TANCA MANNA - EA BIANCA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1900	2800	L
Box	NORMALE	800	1000	L
Ville e Villini	NORMALE	2400	3400	L

Tenuto conto delle comparazioni prima citate si stabilisce un valore commerciale (Vm) pari ad € 3.500,00 al mq

Villino censito F. 17 Part. 3723 Sub. 38:

La Superficie Commerciale è, arrotondata alla cifra tonda, pari a 435 mq, come da tabella che segue:

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	Superficie Commerciale [mq]
PIANO SEMINTERRATO			
CANTINA	119,00	0,5	59,50
PIANO TERRA			
APPARTAMENTO	178,00	1	178,00
<i>accessori</i>			
VERANDA	26,00	0,3	7,80
VERANDA	19,00	0,3	3,20
VERANDA	7,00	0,3	2,10
VERANDA	30,00	0,3	9,00
SOTOPASSAGGIO	8,00	0,2	1,60
LOCALI TECNICI	6,00	0,2	1,20
CORTILE	500,00	0,15	75,00
<i>Sommano</i>			337,40
PIANO PRIMO			
APPARTAMENTO	60,00	1	84,00
<i>accessori</i>			
VERANDA	36,00	0,3	10,80
VERANDA	8,00	0,3	2,40
<i>Sommano</i>			97,20
TOTALE			434,60

Il valore di mercato (V) sarà: $V = V_m \times S_c = \text{€. } 3.500,00 \times 435,00 \text{ mq} = \text{€ } 1.522.500,00$

Pertanto:

LOTTO 1

Piena proprietà di fabbricato residenziale, al NCEU al F. 17, Part. 3723, Sub. 38
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 435

V = € 1.522.500,00

Diconsi EURO UNMILIONE CINQUECENTO VENTIDUE MILANQUECENTO/00

Garage censito F. 17 Part. 3723 Sub. 13:

La Superficie Commerciale è pari a mq 29 mq.

Il valore di mercato (V) sarà: $V = V_m \times S_c = \text{€. } 1.000,00 \times 29,00 \text{ mq} = \text{€. } 29.000,00$

LOTTO 2

Piena proprietà di garage, al NCEU al F. 17, Part. 3723, Sub. 13
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 29,00

V= €. 29.000,00

Diconsi EURO VENTINOVEMILA/00

Il compendio oggetto della presente stima è inserito nel litorale del comune di Arzachena, da tutti considerato luogo molto ambito e commercialmente appetibile. A dimostrazione di ciò vi è il fatto che molti proprietari immobiliari provengano da altre province italiane se non addirittura da altre nazioni estere. L'area cortiliva che circonda l'edificio ne garantisce la massima privacy.

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

Rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania, 19.03.2024

Il C.T.U.

Arch. Stefano Brandano



La relazione si completa dei seguenti allegati:

- ALL. 1 - ATTI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI ARZACHENA
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL. 4 - RILIEVO PLANIMETRICO DEL COMPENDIO PIGNORATO
- ALL. 5 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA