

Sommario

PROCEDURA N. 218/2013	1
DATI GENERALI.....	3
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA	3
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	3
QUESITO UNO - “Identificazione del bene”	3
QUESITO DUE – “Descrizione del bene”	4
QUESITO TRE – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”	8
QUESITO QUATTRO – “Accatastamento”	10
QUESITO CINQUE – “Destinazione urbanistica/ di piano”	10
QUESITO SEI – “Conformità alla normativa – sanabilità”	11
QUESITO SETTE - “Divisione in lotti”	11
QUESITO OTTO – “Divisibilità in natura”	11
QUESITO NOVE – “Stato del bene”	12
QUESITO DIECI – “Regime vincolistico”	12
QUESITO UNDICI – “Certificazione energetica ed impiantistica”.....	12
QUESITO DODICI – “Determinazione del valore”	13
Elenco allegati:	15

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

DATI GENERALI



Giudice dell'esecuzione: Dott. Di Giacomo Alessandro

PROCEDURA N. 218/2013 di R.G.E.

promossa da:

a) Italfondario Spa - (avv. Bassu Filippo)

creditori intervenuti:

b) Equitalia Sardegna Spa

contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ED ESTIMATIVA

Il sottoscritto Vincenzo Capece, geometra libero professionista, in data 15.03.2017 ha prestato giuramento in qualità di esperto per la stima dei beni inerenti la procedura a margine.

Il Giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

Verificchi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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; **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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); **indichi** se il bene è pignorato pro **quota** o per intero, indicando immediatamente che si tratta di "quota di bene".

All'istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti:

- visure storiche catastali;



- certificato ipotecario speciale delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento
- originale atto di precetto;
- originale della nota di trascrizione del pignoramento (per l'intero bene);
- procure e scritture private autenticate comprovante il titolo ad agire;

Quanto sopra è stato integrato con l'acquisizione, attraverso il sistema telematico, dell'estratto attuale di mappa e le visure storiche della particella, indispensabili per la corretta identificazione del bene.

L'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli allegato agli atti di causa viene integrato con le consultazioni all'attualità, precisando che non vi sono ulteriori trascrizioni pregiudizievoli da segnalare oltre a quanto elencato al 13.01.2014.

QUESITO DUE - "Descrizione del bene"

descrive, 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.); **descrive** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descrive** 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;

Operazioni peritali:

L'avvio delle operazioni peritali, fu' fissato per il giorno 30.06.2017, ore 10,00 in Arzachena loc. "Malchittu", presso il bene oggetto di esecuzione, dandone preventiva comunicazione alle parti così come segue:

- Raccomandata A.R. n. 15097173341-9 a: [REDACTED]

[REDACTED] - NON RITIRATA



- Raccomandata A.R. n. 15097173340-8 a: Sig. [REDACTED] - NON RITIRATA
- Raccomandata A.R. n. 15097173339-5 a: [REDACTED] - NON RITIRATA.

In tale data, vista la mancata comparizione delle parti per l'apertura del cancello di delimitazione del fondo, non è stato possibile effettuare l'accesso (verbale n.1).

Successivamente, data 02.08.2017, ore 18,00 presso i luoghi, con l'assistenza del custode giudiziario, sono proseguite le operazioni peritali ma, a causa della reiterata mancata presenza delle parti, non è stato possibile accedere ai luoghi (verbale n.2);

A seguire, in data 13.09.2017 alle ore 10,00 presso i luoghi, con l'assistenza del custode giudiziario nella persona del geom. Murrighile Emanuele, proseguono le operazioni peritali e, alla presenza del Sig. [REDACTED], si accede al fondo. (verbale n.3)

Percorso di accesso:

All'immobile oggetto di pignoramento si può pervenire percorrendo la Strada Statale n. 125 - Orientale Sarda direzione Olbia/Arzachena, effettuando svolta a sinistra al Km 340-v circa, per strada senza nome e proseguendo per circa 560 m lungo la stessa; l'immobile oggetto del pignoramento si trova sulla destra, lato sud rispetto alla strada interpoderale.

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da lotto di terreno agricolo con sovrastanti strutture prefabbricate amovibili, strutture fisse in legno e strutture murarie fisse a corredo dell'attività lavorativa svolta nel luogo.

E' ubicato in:

- Comune: ARZACHENA
- Località: Malchittu
- Piano: Terra;
- Confina:



- a Nord con mappale n.134 intestato catastalmente alla ditta [REDACTED], [REDACTED]. La predetta particella, allo stato attuale, si configura, di fatto, come strada di accesso per i fondi prospicienti che, unita ai mappali 120 e 124, consente il collegamento con la strada statale. Non si hanno informazioni sulla disponibilità pubblica dell'attuale strada
- ad Est con particella n.224 (altra ditta);
- a Sud con strada comunale (apparentemente in disuso)
- ad Ovest con particella n. 190 (altra ditta);

Descrizione del bene:

Trattasi di corpo fondiario con destinazione agricola, di forma geometrica irregolare ed andamento orografico sommariamente pianeggiante.

Il fondo è perimetrato su tutti i lati con paletti e rete metallica ed ha accesso delimitato da cancello in ferro di larghezza carrabile; risulta gravato nella parte nord da servitù per passaggio di condotta idrica interrata. Non sono presenti particolari colture fatta eccezione la piantumazione di olivi (piante ancora giovani) localizzata nella parte nord del fondo, in numero pari a circa cinquanta.

Di fatto la maggior parte dell'area è utilizzata come ricovero attrezzi, mezzi meccanici e materiali da lavorazione compresi inerti di grossa pezzatura.

Da segnalare la presenza in sito di strutture in parte amovibili tra le quali una struttura prefabbricata in legno adibita ad uffici (dimensioni in pianta metri 5.60x9,90 circa), un capannone con struttura in legno delle dimensioni in pianta di metri 8,00x18,00 ed altezza media metri 5,50 circa; su entrambi pende ordinanza di rimozione, demolizione e ripristino dello stato dei luoghi emessa dal Comune di Arzachena con provvedimento n. 137 del 12.11.2015.

A ridosso del capannone con struttura in legno innanzi citato, sono state realizzate opere edili quali struttura in elevazione in c.a. utilizzata come ponte per automezzi e pavimentazione in



calcestruzzo (circa metri 18,00 x 8,00) delle quali non si ha riscontro autorizzativo.

Risultano inoltre essere stati realizzate opere infrastrutturali quali la strada sterrata interna di collegamento tra l'area deposito e la viabilità esterna (mappale 134, collegamento alla rete elettrica ed idrica; sono presenti cumuli di inerti provenienti da scavi e simili.

Di seguito, su planimetria da foto aerea e mappa catastale, vengono rappresentati gli immobili esistenti, contornati con colore rosso.



(stralcio mappa catastale)



QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 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;

L'immobile oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno agricolo ubicato in:

Comune: **ARZACHENA**

■ Località: **Malchittu**

■ Piano: Terra;

■ In catasto è identificato nel foglio 42 con i mappali n. 536, 537, di complessivi mq 15509;

I dati riportati nel pignoramento erano i seguenti:

• **Foglio 42, mappale 223**

Storia catastale del bene:

A seguito di presentazione in data 09.01.2014 di variazione catastale per inserimento di fabbricato (Tipo Mappale), con conseguente variazione dei dati catastali, aggiornati con nuova numerazione di mappa e più precisamente:

- Foglio 42 mappale 536 (terreno residuo) di mq 15256;
- Foglio 42 mappale 537 - Ente Urbano (sedime di fabbricato in attesa di dichiarazione al Catasto Fabbricati) di mq 253;

Di seguito si riporta stralcio da visura catastale aggiornata:

Catasto terreni:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	42	536		-	PASCOLO 2	1	52 56		Euro 23,64	Euro 19,70

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz	Reddito	
						ha	are ca		Dominicale	Agrario
1	42	537		-	ENTE URBANO		02 53			

Catasto fabbricati:



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		42	537				in attesa di dichiarazione				

Pertanto, **all'attualità**, i dati riportati nel pignoramento **non corrispondono** con quelli presenti in banca dati che, comunque, allora identificavano correttamente il bene; dagli atti catastali innanzi indicati è possibile effettuare la ricostruzione "storica" dei passaggi tecnici intervenuti.

QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"

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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCSA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non** risulti inserito **in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Per i beni presenti nel fondo oggetto di stima non si è proceduto alla presentazione della pratica Docfa (dichiarazione dell'unità immobiliare al Catasto fabbricati) in quanto risulta emessa dal comune di Arzachena ordinanza di demolizione.

QUESITO CINQUE - "Destinazione urbanistica/ di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti urbanistici del Comune di Arzachena prevedono per il lotto su cui insiste l'immobile pignorato (mappali 536 e 537) la seguente destinazione urbanistica:

zona E2: "zona agricola limitrofa al centro abitato di Arzachena, disciplinata dagli artt. 59, 60 del N.T.A. del P.di F. insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura costiera NE: ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal PPR. Per ogni ulteriore indicazione sui vincoli si rimanda al

Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Si precisa l'esistenza del vincolo Hi4 (**area di pericolosità idraulica molto elevata**)



QUESITO SEI - "Conformità alla normativa - sanabilità"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Le costruzioni presenti in sito non sono conformi alla normativa.

Per il fabbricato/tettoia e per la struttura prefabbricata (magazzino/ufficio), con istanza in data 03.02.2014, prot. 4683, è stata richiesta dal sig. [REDACTED] la regolarizzazione urbanistica previa presentazione di pratica in "accertamento di conformità".

L'istruttoria tecnica del 19.10.2016 prot.40506, ha determinato l'incompatibilità con la normativa urbanistica e le prescrizioni del Regolamento Edilizio delle opere proposte: pertanto non risultano rilasciate autorizzazioni edilizie.

A seguire, il dirigente del settore n.2 Pianificazione Territoriale, Ed. Privata, LL.PP. e Manutenzioni, ha emesso l'ordinanza n. 137 del 12.11.2015, ingiungendo ai sigg.ri [REDACTED] **la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dei luoghi.**

Al momento dell'accesso gli immobili erano ancora presenti in sito.

QUESITO SETTE - "Divisione in lotti"

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

L'immobile non è divisibile in lotti funzionali.

QUESITO OTTO - "Divisibilità in natura"

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 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile è stato pignorato per intero pertanto non si ritiene necessaria la formazione di quote.

QUESITO NOVE - "Stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o l'**usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se 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 e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle "Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Su dichiarazione del sig. [REDACTED] resa al momento del sopralluogo, il terreno risultava libero da contratti di affitto o quant'altro ad eccezione della presenza di beni mobili appartenenti a terze persone (vedere verbale n.3 allegato), rappresentati da struttura prefabbricata adibita ad uso magazzino/ufficio e container metallici, tutti, secondo dichiarazione, temporaneamente depositati nel fondo.

QUESITO DIECI - "Regime vincolistico"

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

Non risultano ulteriori vincoli oltre quelli di natura urbanistica fatta salva la presenza di servitù di acquedotto, indicata in mappa con doppia linea tratteggiata. Non è stato possibile acquisire informazioni su ulteriori gravami esistenti sul fondo.

QUESITO UNDICI - "Certificazione energetica ed impiantistica"

Non vi sono unità immobiliari che necessitino dell'Ape.

QUESITO DODICI - "Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In prima analisi viene adottato come criterio estimativo quello per comparazione di proposte di mercato simili confrontandoli sia per posizione ed ubicazione (vicinanza al nucleo abitato di Arzachena) che per particolare rilevanza paesaggistica e destinazione d'uso (zona agricola).

I dati a base dell'analisi di confronto sono stati acquisiti da fonti commerciali pubbliche (agenzie immobiliari), annunci ed offerte presenti nel mercato del libero scambio con dati estratti da sitografia¹.

Comparata l'ubicazione e la tipologia del terreno e confrontate le condizioni generali e particolari dell'immobile, si ritiene congruo attribuire al terreno in esame il valore medio unitario di vendita di euro 3,00/mq (tre euro al metro quadro) pari ad euro 30.000,00 (trentamila) ad ettaro.

Pertanto, applicando i valori unitari sopra indicati, si ottengono i seguenti risultati:

PIU' PROBABILE VALORE DEL FONDO PIGNORATO:

$$3,00 \text{ (€/mq)} \times 15509 \text{ (mq)} = 46.527,00 \text{ €}$$

(diconsi euro quarantaseimilacinquecentoventisette)

Nella determinazione del più probabile valore di stima è stata considerata la superficie del fondo comprensiva degli immobili esistenti.

Ai fini della determinazione del valore del bene da porre a base



¹ Siti web agenzie Toscano, Casa.it, Trovit



d'asta, si ritiene necessario detrarre i costi occorrenti per il ripristino dei luoghi e rimozione delle opere abusive descritte in precedenza. Pertanto, per la demolizione e/o rimozione di manufatti, oneri di sicurezza, sgombero dell'area da quanto oggetto di ordinanza di demolizione, pulizia e trasposto a discarica dei materiali derivati, degli inerti e di quanto altro presente in sito, si ipotizzano necessari, a stima, i seguenti costi:

- a) per il capannone in legno euro 3.500,00;
- b) per la struttura prefabbricata in legno adibita ad ufficio/magazzinoeuro 1.500,00;
- c) per la rimozione degli inerti, a stima...euro 3.500,00;
- d) Per la pulizia del fondo, euro 1.500,00;

Sommano i costi di ripristino.....euro 10.000,00===

(diconsi euro diecimila)

Il valore dell'immobile da porsi a base d'asta è pertanto il seguente:

€ 46.527,00 - € 10.000,00= € 36.527,00 ===
(diconsi euro trentaseimilacinquecentoventisette/00)

LOTTO UNICO, composto da:

- a) Foglio 42 mappale 536 - Terreno;
- b) Foglio 42 mappale 537 -sedime fabbricato da demolire;

IMPORTO A BASE D'ASTA€ 36.527,00===

Il sottoscritto, nel ringraziare per la fiducia e l'incarico accordato, resta a disposizione per chiarimenti o integrazioni sulla stesura della presente relazione di stima.

Tempio lì 07.11.2017

Il C. T. U.
(geom. Vincenzo Capece)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco allegati:

- documentazione fotografica;
- visure catastali;
- ricerche RR.II.;
- estratto;
- documentazione urbanistica;
- elenco spese;
- note/comunicazioni.

