



RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

E.I. 71/2020



Creditore Procedente:



Surrogante :



Creditore Intervenuto:



Debitore:

* * *

Premessa



Il Giudice dell'esecuzione Dott. ssa _____, in data 15/10/2024 ha conferito l'incarico di C.T.U alla sottoscritta Ing. _____, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore" Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.



Introduzione:



Le operazioni peritali sul luogo di causa si sono svolte in data 14/01/2025 ed in data 01/04/2025, alla presenza del rappresentante dell'IVG come risulta dal registro dei verbali riportato in Allegato 1.



L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 24/06/2025 ore 11.00.

CTU Ing. _____



Risposta ai quesiti

a) 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.

È allegato agli atti il certificato notarile rilasciato dal Notaio _____ in data 14 settembre 2020.

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

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 2). L'esito è positivo.

c) Provveda ad acquisire:

i) *Planimetria catastale*; In data 24-10-2024 (All. 3) è stata acquisita la planimetria catastale. Sono stati inoltre acquisiti l'elaborato planimetrico (All. 4) e la visura catastale storica aggiornata (All. 5).

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*; In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 6) al Comune di Arzachena sono state acquisite dall'ufficio Tecnico le copie cartacee delle Concessioni Edilizie N. 128 del 1 Giugno 1992 (All. 7); La concessione in sanatoria N. 057/94 del 21aprile 1994 (All. 8) e la concessione edilizia N. 279 del 7 agosto 2006 (All. 9). È presente, inoltre, la dichiarazione di inizio attività 155/07 relativa a lavori di manutenzione del bagno. (All. 10)

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente*; Non pervenuto

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato*; Dallo studio notarile _____ è stato acquisito Atto pubblico di Compravendita del Notaio _____ del 10 giugno 2011 –

CTU _____

rep. 92213/29654 trascritto in data 20/06/2011 ai numeri 4140 di particolare e 6477 di generale (All. 11).

- 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.*

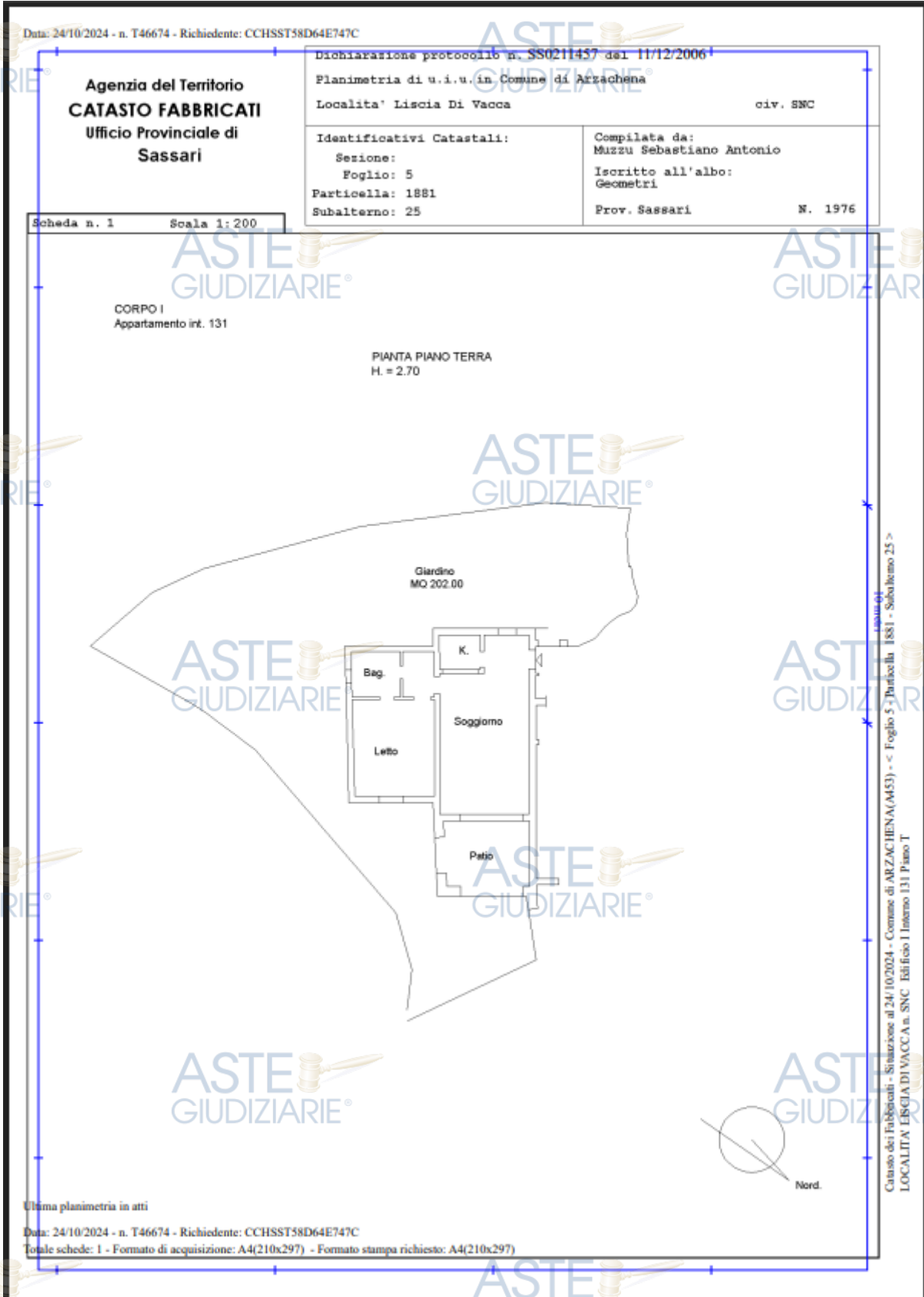
Non risultano presenti dichiarazioni di successione.

- d) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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.*

È stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento; Indirizzo: Comune di Arzachena, Località Liscia di Vacca; dati catastali: censito al fg. 5 particella 1881 sub 25, cat. A/2, Cl. 5, vani 3,5 come risulta da visura in Allegato 5.

- e) *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.*

La planimetria attuale dell'appartamento coincide con la planimetria allegata all'atto di compravendita, risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione della porta che metteva in comunicazione la camera da letto con il bagno che è stata eliminata e sostituita con tramezzo. Il costo per l'aggiornamento catastale relativo a questa piccola modifica da attuarsi è stimabile in € 1.200,00 ogni onere compreso.



- f) *Allegghi, 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 statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici; ?*

L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione di beni come riportato nell'atto di compravendita. Si allega estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio (All. 12).

- g) *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;

L'immobile risulta non occupato e non risultano alla scrivente contratti d'affitto in essere.

- h) 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 procedente 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.*

Non risulta alla scrivente l'emissione di alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

- i) 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).

Dalle visure Ipotecarie effettuate (All. 14) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) TRASCRIZIONE del 12/12/1994 - Registro Particolare 5264 Registro Generale 7489 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 79885 del 06/12/1994 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 922 del 25/05/2009 (CANCELLAZIONE CONDIZIONE RISOLUTIVA)
- 2) TRASCRIZIONE del 03/06/2006 - Registro Particolare 4852 Registro Generale 7365 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 137672/31336 del 26/05/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 3) TRASCRIZIONE del 09/01/2008 - Registro Particolare 165 Registro Generale 372 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 84022/24274 del 28/12/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 4) TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 4140 Registro Generale 6477 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 92213/29654 del 10/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 5) ISCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 1195 Registro Generale 6478 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 92214/29655 del 10/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 6) TRASCRIZIONE del 23/07/2020 - Registro Particolare 3773 Registro Generale 5374 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 7660 del 05/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla documentazione agli atti si segnala l'esistenza del **Decreto Ingiuntivo** n 595/2019, R.G. 1692/2019, emesso in data 18/10/2019 dal Tribunale Civile di Tempio Pausania, munito di formula esecutiva in data 23/10/2020, emesso dal Tribunale Civile di Tempio notificato ex art. 143 c.p.c. con pedissequo atto di precetto in data 11/12/2020 a favore _____

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

- j) *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.*

Dopo aver reperito i dati dell'amministratore del condominio che si riportano in allegato 13, la sottoscritta ha inoltrato all'amministratore la richiesta delle informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice (All. 15).

I vincoli e gli oneri di natura condominiale sono diversi e sono stabiliti nel regolamento di condominio che si allega alla presente (All. 16). In particolare, dal regolamento si riporta quanto segue: *“in caso di vendita o cessione a qualsiasi titolo, il testo del presente Regolamento dovrà essere espressamente richiamato in ciascun atto traslativo della proprietà o di altri diritti reali e ad esso verrà attribuito carattere di essenzialità. Il subentrante si obbligherà espressamente al pieno rispetto del presente Regolamento.”*

L'amministratore ha comunicato che i millesimi generali sono pari a 10,4200 e i millesimi per giardini pari a 63,35 come anche si evince dalla documentazione fornita che di seguito si elenca:

- bilancio consuntivo 01/07/2023-30/06/2024 con relativi riparti (All. 17/A)
- bilancio consuntivo 01/07/2022-30/06/2023 con relativi riparti (All. 17/B)
- bilancio consuntivo straordinaria per impianto fognario (All. 17/C)
- bilancio preventivo 01/07/2024-30/06/2025 con relativi riparti(All. 17/D)

Dall'esame della documentazione fornita risulta un preventivo di spesa di € 2.929,50 per il periodo 01/07/2024-30/06/2025 ed un debito residuo di € 4.382,48 dal periodo 01/07/2023-30/06/2024.

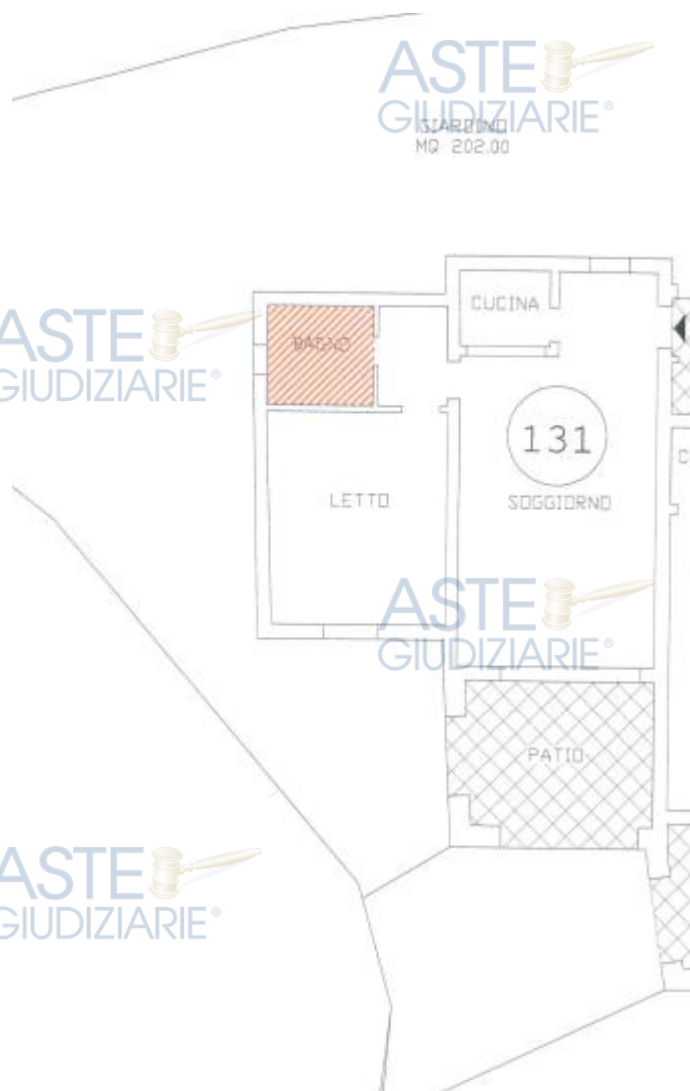
k) *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati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

Il complesso a cui fa capo l'immobile nasce come insediamento turistico alberghiero (Concessione Edilizia n 128/92 - All. 7); Con la concessione edilizia 297/2006 (All. 9) fu concesso il cambio di destinazione d'uso da Alberghiero in Residenziale ed il progetto allegato riporta la seguente pianta:



La DIA 155/07 è relativa ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio da compiersi con opere interne.

Dall'esame di questa ultima pratica edilizia presentata risulta lo stato di progetto sotto riportato che risulta praticamente conforme allo stato di progetto precedente ad eccezione di una piccola variante interna in quanto è stata eliminata la porta che metteva in comunicazione diretta la camera da letto con il bagno.



l) 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 allegghi copia dei piani urbanistici.

L'edificio ricade in Zona F/3 — Aree Turistiche Oggetto di Lottizzazioni Approvate del programma di fabbricazione di Arzachena . In allegato 18 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

m) 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;

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermici avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. La produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un boiler elettrico.

Per quanto riguarda l'impianto termico, l'appartamento non è attualmente dotato di alcun impianto anche se risulta la predisposizione di climatizzazione mediante pompe di calore ad aria (Split) in camera ed in soggiorno.

Non sono stati reperite le certificazioni di conformità degli impianti. Da parte esecutata è stato fornito l'attestato di prestazione energetica del 17/11/2011(All. 19).

n) 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.

L'immobile è pignorato per intero.

o) 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.

L'immobile è vendibile in unico lotto come originariamente acquistato

p) 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.

L'immobile pignorato è ubicato in Comune di Arzachena, in località Liscia di Vacca, in Condominio _____, Corpo I, Interno 131, facente parte di un complesso più vasto denominato "_____". Nella planimetria catastale, conforme al progetto, è costituito da una zona cucina-soggiorno, una veranda coperta, definita patio, una camera da letto, un bagno ed un ampio giardino.

l'immobile pignorato
ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

stituite da solai in
e pari a 10 cm. Gli i

ASTE GIUDIZIARIE

stituite da solai in
e pari a 10 cm. Gli i

L'immo condom

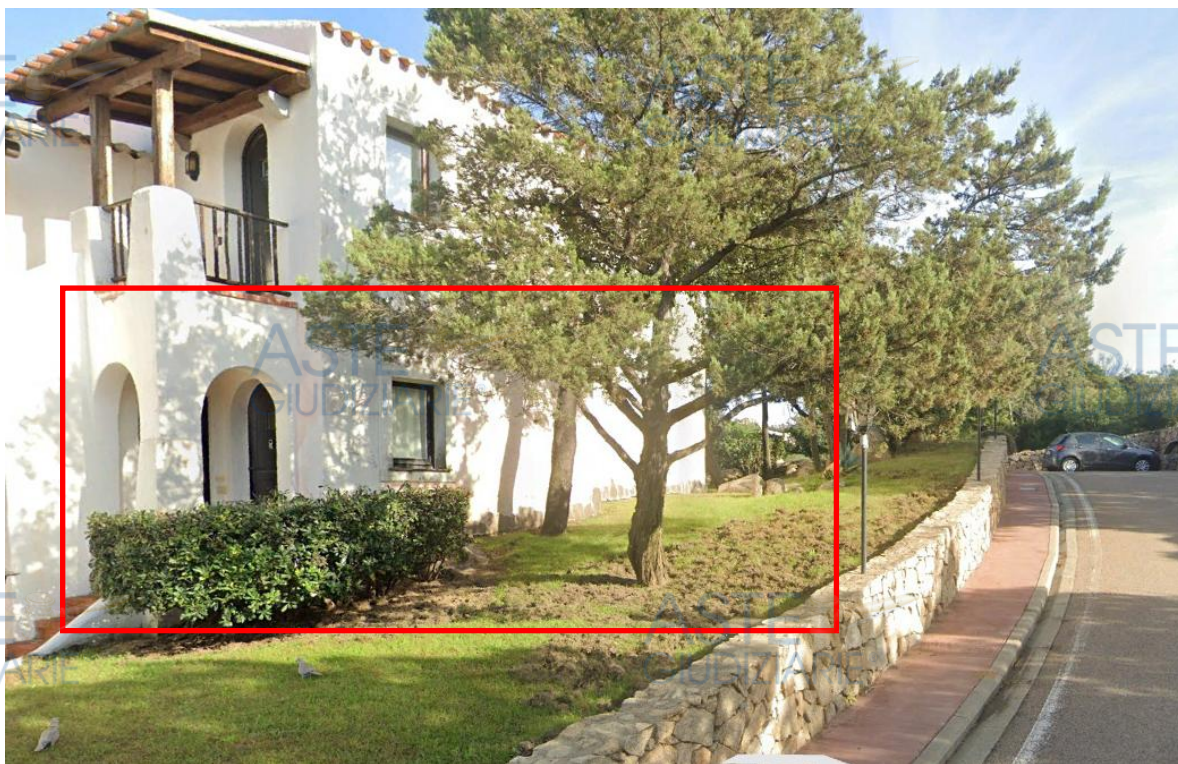
o identificato al su
31.

ASTE GIUDIZIARIE





Via del Germano Reale



La documentazione fotografica è riportata in Allegato 20.

CTU

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

- r) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.*

Si premette doverosamente che il pignoramento riguarda l'intera proprietà e non vi sono abusi edilizi.

L'appartamento, come si è detto, è parte di un edificio di un complesso edilizio costituito di più appartamenti, e fa capo ad un villaggio turistico organizzato in un complesso denominato “_____”; è ubicato nella rinomata Costa Smeralda.

Si trova ad una distanza di circa 3 km dal centro di Porto Cervo

Gode di una buona posizione. Non si ha vista-mare direttamente dall'appartamento, ma si può scorgere il mare dal giardino, con una vista ostacolata un po' dalla vegetazione;

L'ubicazione dell'appartamento è comunque ad una distanza inferiore ai 500 m dalla piccola spiaggia attrezzata.

Il villaggio è dotato dei servizi tipici dei villaggi-vacanza, attivi nel periodo estivo.

L'ambiente esterno è quello di un villaggio turistico per vacanze, caratterizzato da ville e villette a schiera indipendenti con giardino privato e qualche complesso di appartamenti, inserito molto bene in un bel contesto naturale.

In generale l'ambiente si manifesta abbastanza esclusivo.

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è stato realizzato negli anni '90.

L'appartamento in argomento è ubicato al piano terra ed è integrato in un complesso edilizio costituito da appartamenti in un edificio realizzato su due livelli fuori terra.

La luminosità è buona grazie alle ampie porte finestre. L'esposizione principale dell'appartamento è verso Nord-Est con la piccola veranda coperta, sulla quale si apre la grande vetrata del soggiorno; sullo stesso lato, verso nord-est si apre pure la porta finestra della camera da letto, verso il prospiciente giardino. Le condizioni statiche sono buone. La distribuzione degli ambienti è corretta; per quanto riguarda la salubrità non si sono rilevate tracce di infiltrazioni o di umidità, per cui si può affermare che l'appartamento si presenta in buone condizioni di salubrità: È dotato della predisposizione dell'impianto di climatizzazione, ma non sono installati i climatizzatori.

Dal punto di vista urbanistico ricade in zona turistica F3 e la sua collocazione è più esattamente descritta in allegato 18 estratto dal sito Urbismap.

La stima

Si tratta di un appartamento in una zona notevole di prestigio, dove il mercato si ritiene attivo. Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Caratteristiche di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno .

Caratteristiche di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

La sottoscritta ha operato due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All 21) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

- 1) Appartamento Arzachena. trilocale in via del Germano Reale – Liscia di Vacca -piano terra, con giardino, valore 5.349 € al mq;
- 2) Appartamento in via del Germano Reale – 5 vani - Liscia di Vacca, valore 5.000 € al mq;
- 3) Villa unifamiliare in Liscia di Vacca, valore 4.500 € al mq;

Dall'analisi dei risultati ottenuti si ricava un valore medio di $(5.349+5.000+4.500)$ di € 4.950 € al mq.

Una seconda indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato omogeneo di Arzachena, (dati dell'Agenzia del Territorio del 2024) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/BAJA SARDINIA - CALA BITTA- MIATA-LISCIA DI VACCA

Codice di zona: E6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2500	3700	L	10,4	15,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1850	2700	L	7,7	11,2	L
Ville e Villini	NORMALE	3100	4600	L	12,9	19,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Considerato che l'appartamento in esame rientra nella categoria degli appartamenti in stato conservativo normale, dalla tabella OMI si ricava un valore medio al mq. di $((2.500+3.700)/2) = 3.100 \text{ €/mq}$.

Operando una media aritmetica fra i 2 valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((4.950+3.100)/2) = 4.025 \text{ €/mq}$

Considerato che gli immobili presi in considerazione hanno un tasso di similitudine abbastanza buona, nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali presi a riferimento.

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	85%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ($€ 4.025 \times 0.85 =$) di **3.421 €/mq**, che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) di 69 mq,

una superficie della veranda coperta di 14 mq che ragguagliata al 60% è pari a 8.4 mq,

una superficie giardino di 202 mq che ragguagliata al 10% è pari a 20.2 mq

si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 97,6 mq.

Moltiplicando il valore medio di 3.421 €/mq per la superficie di 97,6 mq ne discende il valore di $(3.421 \text{ €/mq} \times 97.6 \text{ mq}) € 333.889,00$ si può ragionevolmente ritenere equa una stima di € 330.000. **In conclusione, il valore del locale commerciale è stimato in € 330.000 (Trecentotrentamila euro).**

s) Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: **DIRITTO IN VENDITA** intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. **SU tipologia** : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... **SITO IN** (comune, indirizzo).....piano.....int.... **COMPOSTO DA**: n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. **DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI**: **DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA** Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**: (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). **NB** non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. **STATO DI OCCUPAZIONE**: libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il file denominato “ All 22 - Descrizione lotto EI 71-2020” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 12.05.2025

Il CTU

Ing _____

La presente relazione consta di 19 pagine oltre agli allegati elencati nella pagina seguente.



Elenco Allegati



-  All 1 - registro dei verbali.pdf
-  All 2 - EI 71-2020 - Bozza Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
-  All 3 - Planimetria Catastale.pdf
-  All 4 - Elaborato planimetrico.pdf
-  All 5 - Visura Catastale storica.pdf
-  All 6 - Domanda accesso agli atti.pdf
-  All 7 - CE 128-92.pdf
-  All 8 - CE 057-94.pdf
-  All 9 - CE 279-06.zip
-  All 10 - DIA 155-2007.pdf
-  All 11 atto di provenienza.pdf
-  All 12 estratto atto di Matrimonio.pdf
-  All 13 -Dati Amministratore Condominio [REDACTED].pdf
-  All 14 - visura ipotecaria.pdf
-  All 15 - Mail Condominio gli [REDACTED] EI 71-2020.pdf
-  All 16 - Regolamento di condominio.pdf
-  All 17-A Bilancio Consuntivo Es 23-24.pdf
-  All 17-B Bilancio Consuntivo Es. 2022-2023 e suo riparto.pdf
-  All 17-C Consuntivo fondo sollevamento fognario.pdf
-  All 17-D Bilancio Preventivo 24-25.pdf
-  All 18 - Report di Destinazione Urbanistica -UrbisMap.pdf
-  All 19 - Attestato di prestazione energetica.pdf
-  All 20 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All 21 - Ricerca su Immobiliare.it .pdf
-  All 22 - Descrizione lotto EI 71-2020.rtf
-  All 23 - Perizia di stima nuova versione -EI n° 71-2020 formato Privacy.pdf

