



INDICE

RELAZIONE

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessioni edilizie**
- D) Verbali di sopralluogo**
- E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**



Il sottoscritto dott. Arch. Mario Battino con studio a Tempio Pausania in via Aggius n°2 in data 20/02/2023 ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Con ordinanza emessa in data 19/02/2023, la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto dott. Arch. Mario Battino, residente a Tempio Pausania, in via Aggius n°2, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori delle Province di Sassari e Olbia-Tempio al n° 616, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (previo giuramento di rito) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

OGGETTO DELL'INCARICO

- 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, "rd 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;



- 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 petitoriale 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. L'esperto



dovrà:

- riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
 - inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;
- depositare nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che dovrà 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).



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Le Operazioni hanno avuto inizio in seguito all'assunzione dell'incarico in data 19/02/2023 attraverso l'analisi della documentazione contenuta all'interno del fascicolo della procedura n° 61/2014.

Dopo aver contattato l'agente incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie si è potuto procedere al sopralluogo in data 17/11/2023

RISPOSTE QUESITI



QUESITO UNO - 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;

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento all'interno di un Residence denominato "Alba Ruja" in Loc. Liscia di Vacca in Comune di Arzachena.

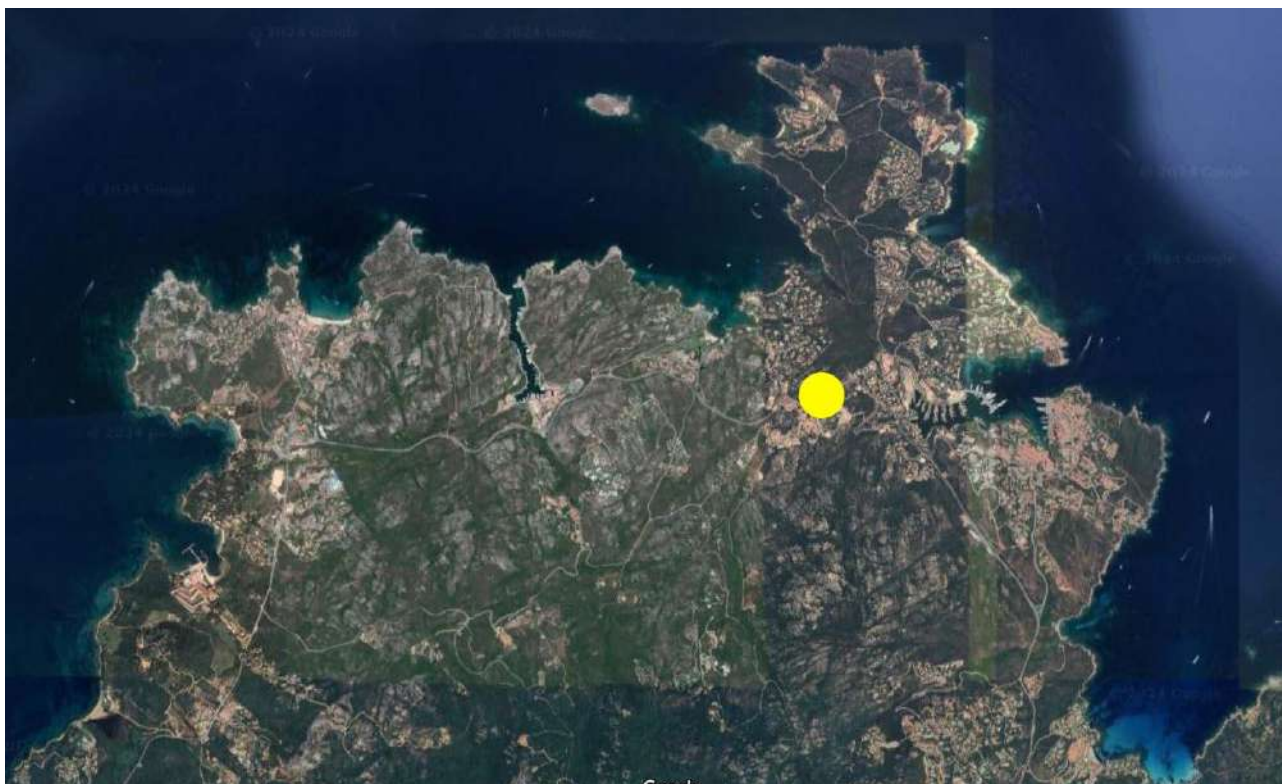


Foto aerea con indicata la posizione dell'immobile



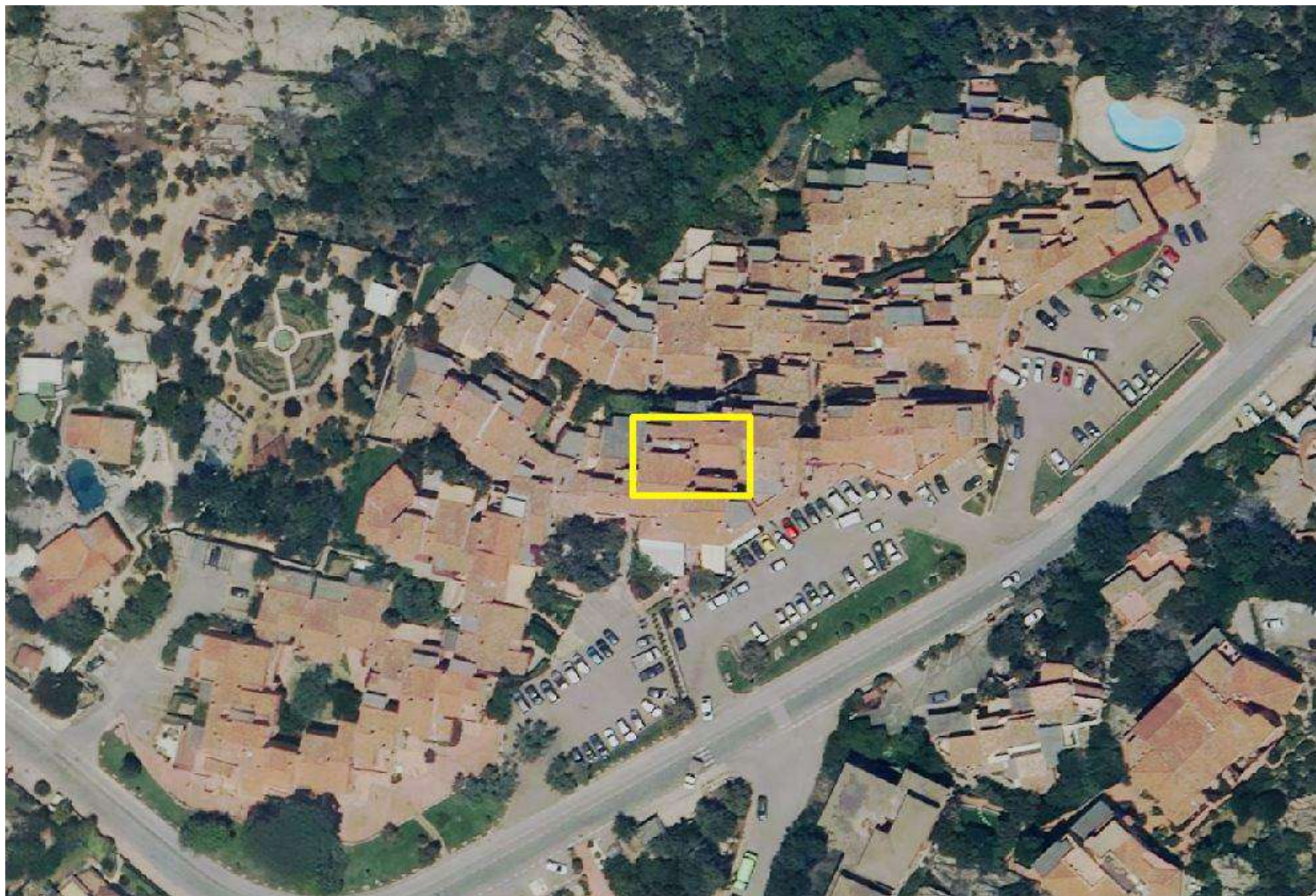



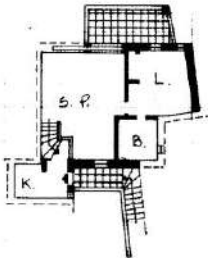
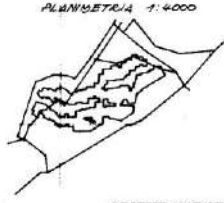

Foto aerea del villaggio l'appartamento si trova al primo piano nella posizione indicata in giallo



Allo stato attuale l'immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 51 sub 98 del Comune censuario di Arzachena con le seguenti caratteristiche catastali Categoria A/2 classe 5 Consistenza 3,5 vani Superficie catastale totale 51 mq rendita catastale Euro 741,12.

La scheda catastale allo stato attuale è:

Data presentazione: 16/03/1988 - Data: 24/07/2023 - n. T338751 - Richiedente: BTMRA73C221452I

MODULARIO F. 19 (anz. 487)		 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)							
		NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1998, N. 85)</small>		Lire 200							
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ARZACHENA</u> Via _____ Ditta <u>DE ANGELIS COSTRUZIONI EDILIZIE S.R.L.</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>SASSARI</u>											
											
PIANO PRIMO MQ. 44,64 H. 3,00											
AL N.C.E.U. F. 5 MAPPA 51 SUB 98-11											
PLANIMETRIA 1:4000  ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:200											
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO			Compilata dal <u>ING. SEBASTIANO</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>GHIDDINO</u> Iscritto all'Albo degli <u>INGEGNERI</u> della Provincia di <u>SASSARI</u>								
DATA PROT. N°	<u>413</u> <u>53</u>	<table border="1"> <tr> <td>5</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td>51</td> </tr> <tr> <td>98</td> <td>77</td> </tr> </table>	5	5	51	51	98	77	DATA Firma: <u>M. Ghiddino</u>		
5	5										
51	51										
98	77										

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/07/2023 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 5 - Particella 51 - Subalterno 98 > - Ulu graffitiata LOCALITA' LISCIA DI VACCA Piano 1

Ultima planimetria in atti
 Data presentazione: 16/03/1988 - Data: 24/07/2023 - n. T338751 - Richiedente: BTMRA73C221452I
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



QUESITO DUE - 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;

L'immobile in oggetto, si sviluppa su due livelli, è situato al piano primo all'interno di un residence denominato "Alba Ruja" di notevoli dimensioni in Località Liscia di vacca in comune di Arzachena. Esternamente l'edificio non si presenta in buone condizioni, a causa di una mancanza evidente di manutenzione ordinaria, il pavimento esterno, la scala di accesso, la facciata in alcune delle sue parti si presenta con diverse tracce di umidità.



Vista esterna di uno degli ingressi al residence





Vista esterna dell'ingresso sul Livello +1

lo stile è quello tipico dei residence della zona. Le facciate sono intonacate di colore delle tonalità del giallo scuro.



Vista esterna di uno degli ingressi al residence



L'appartamento ha una superficie lorda di c.a 54 mq, le superfici nette interne sono così suddivise:

Livello 1

Cucina.....3.70mq

Soppalco.....6.23mq

Sottotetto.....4.45mq

Livello 2

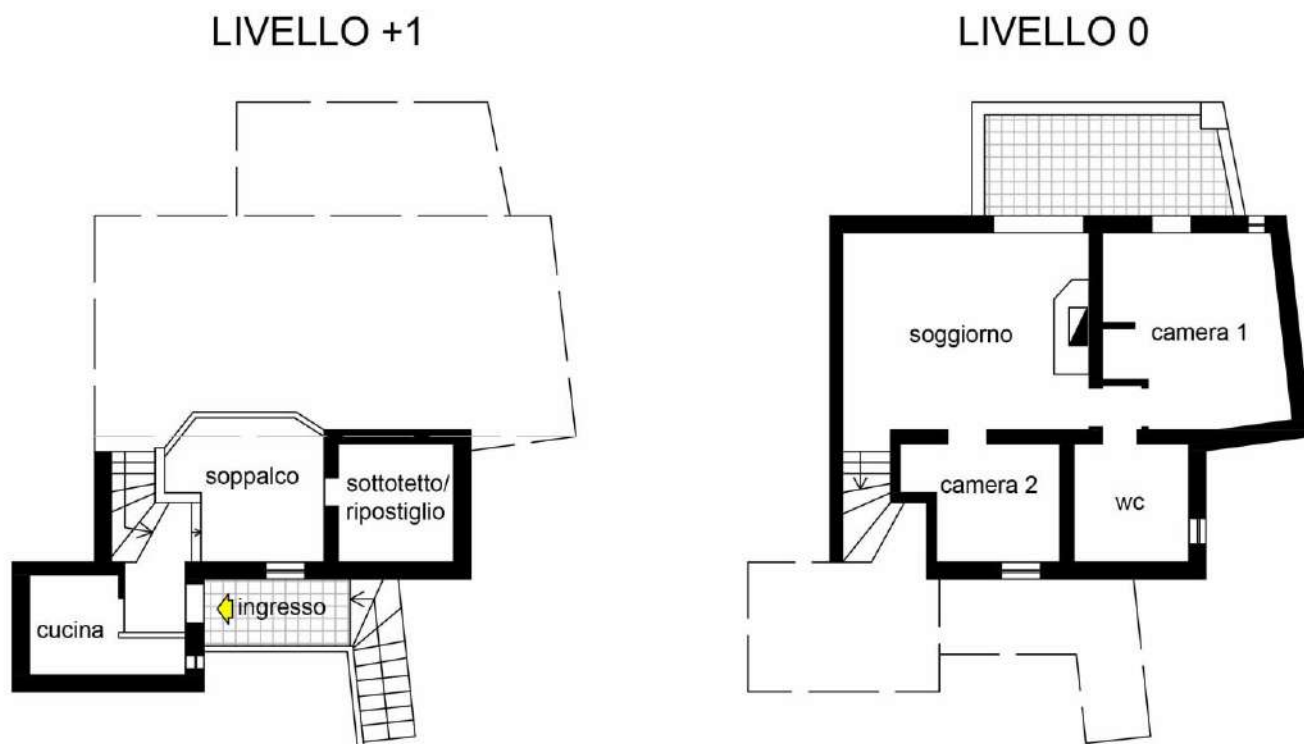
Soggiorno.....15.00mq

Camera 1.....11.00mq

Camera 2.....6.00mq

Wc.....4.32mq

Terrazza.....7.60mq



Piantaallo stato attuale

La pianta è semplice con una suddivisione degli spazi interni discretamente organizzati per una residenza esclusivamente per uso estivo, infatti la cucina al livello superiore rispetto al soggiorno e la seconda cameretta che si apre sul soggiorno non sono una scelta distributiva ideale. L'ingresso è posto al primo livello dove si accede da una scala che collega lo spazio esterno di distribuzione di tutti gli altri appartamenti del Residence. Dall'ingresso si accede direttamente nella piccola cucina dotata di tutti i pezzi, in questo livello troviamo anche il soppalco con un letto matrimoniale e l'ingresso per il sottotetto. Al livello sottostante si trova il soggiorno con caminetto e accesso al terrazzo, le due camere e un locale Wc. Ci sono delle modifiche rispetto al progetto concessionario in quanto non compariva la stanza al Livello 0 né il soppalco, non era indicato neanche lo spazio sottotetto/ripostiglio, modifiche che dovranno essere risanate presso il Comune di Arzachena e successivamente con nuova scheda catastale, si indicheranno le spese da sostenere nel calcolo finale di stima.





Vista del soppalco che si affaccia sulla zona giorno in bsso si può notare l'ingresso alla nuova camera ricavata nella zona giorno



Vista del soppalco dal Livello +1

+





Vista del cucinino al Livello +1

Il soggiorno è l'ambiente più importante dell'appartamento, alla stato attuale si presenta in discrete condizioni, il pavimento è in mattonelle di gres color cotto, le pareti sono intonacate e imbiancate. Il soffitto che segue l'andamento del tetto è composto da travi di legno di castagno di ottima fattura oltre che in buono sta to di conservazione.

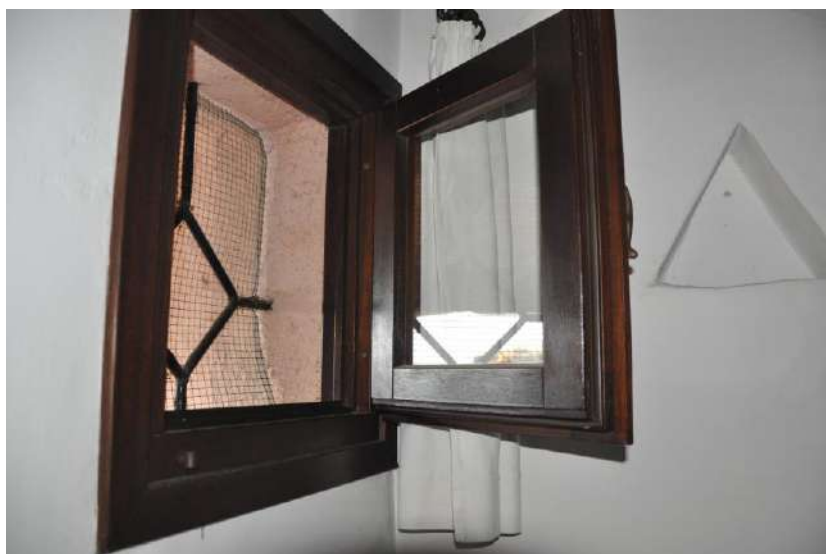


Particolare della scala interna che dal Livello +1 porta al soggiorno al Livello 0



Vista del soggiorno

Gli infissi interni sono tutti in legno in discreto stato di conservazione, ad eccezione di un infisso nella cameretta in Pvc all'esterno è presente una persiana per lo scorrevole tra il soggiorno ed il terrazzo anche questo in buone condizioni, I vetri sono a doppia camera.



Particolare di uno degli infissi esterni



Il locale wc è completo di tutti i sanitari, non si è potuto valutare il funzionamento in quanto le utenze risultano disattivate o chiuse i pavimenti sono in gres chiaro così come il placcaggio per un altezza di circa 1.60 m, in discreto stato di conservazione, l'impianto elettrico è sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler posto all'interno del locale Sottotetto/ripostiglio.



Vista del sottotetto/ripostigli al Livello +1



Come detto le camere da letto sono una matrimoniale e l'altra, ricavata in un secondo momento, singola con la presenza di un letto a castello. La camera matrimoniale ha una dimensione ed un rapporto aero/illuminato accettabile per la presenza di una porta finestra ed una finestrella



Vista della camera da letto n.1 con accesso in terrazza

La seconda camera ha delle dimensioni decisamente ridotte e presentano una finestra non ideale per le dimensioni, passabile soltanto per un uso stagionale come quello estivo.



Vista della camera da letto n.2 sotto il soppalco



L'appartamento sembrerebbe dotato di impianto di riscaldamento elettrico, non si è potuto verificare il funzionamento.



Particolare del convettore a muro

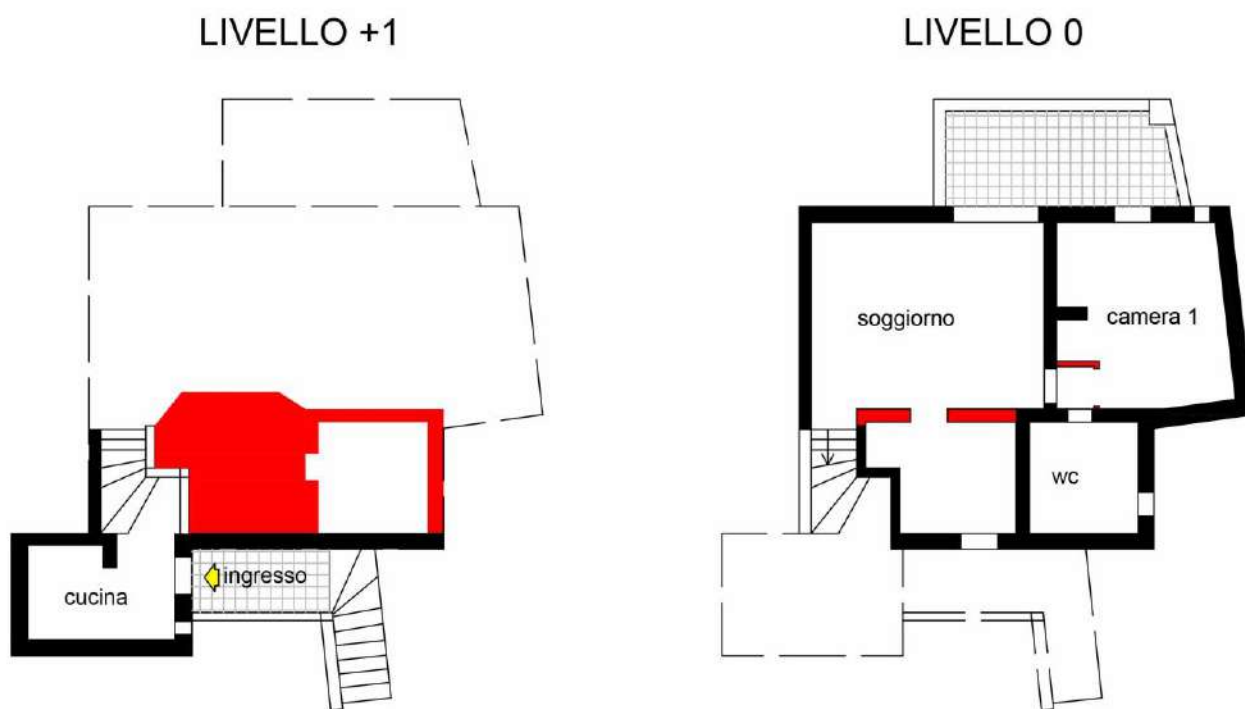
QUESITO TRE - accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: A) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e 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 è costituito da un appartamento su due livelli posto al piano primo all'interno di un grosso Residence a Liscia di Vacca Comune di Arzachena.



QUESITO QUATTRO - 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;

Come già detto, ci sono delle modifiche rispetto al progetto concessionato in quanto non compariva la stanza al Livello 0 ne il soppalco, non era indicato neanche lo spazio sottotetto/ripostiglio, modifiche che dovranno essere risanate presso il Comune di Arzachena e successivamente con nuova scheda catastale, si indicheranno le spese da sostenere nel calcolo finale di stima.



Piantacon indicate (in rosso) le parti non presenti nel progetto concessionato



QUESITO CINQUE - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Arzachena è il P.d.F. (Programma di Fabbricazione), è comunque di prossima approvazione il nuovo PUC.



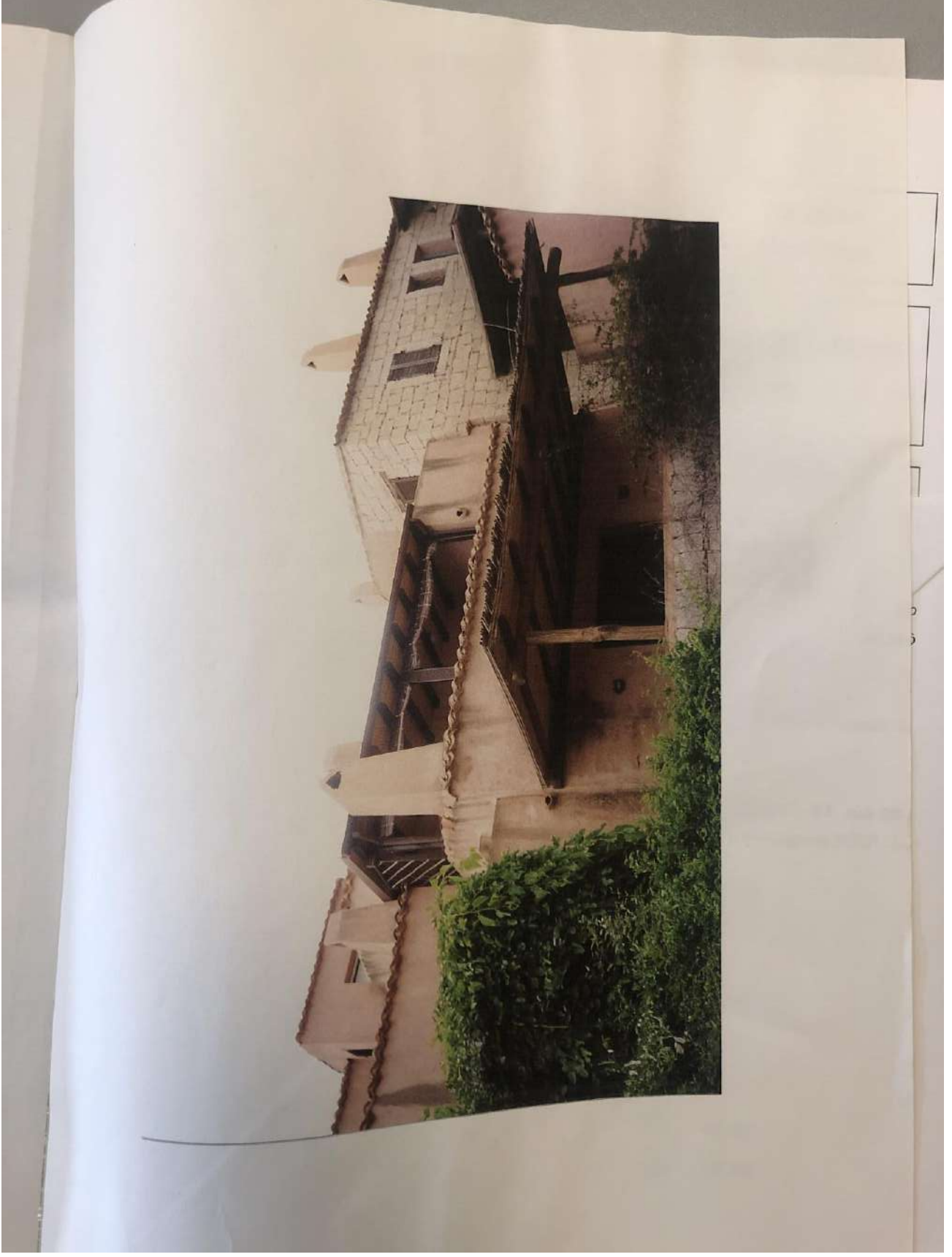
Tavola Pdf di Arzachena in giallo la zona (F) dove è situato l'immobile

QUESITO SEI - 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. giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per l'immobile oggetto di stima, presso gli uffici comunali di Arzachena, esiste documentazione di diverse pratiche edilizie, ed in particolare:

Concessione edilizia N°120/1983; Concessione edilizia N°063/1984 riguarda una variante in corso d'opera per l'ampliamento del villaggio; Concessione N°245/88 riguarda la sanatoria del lotto C1; Concessione N°210/89 creazione di unità abitative; Licenza di abitabilità in data 09/02/1990 ed infine l'ultima pratica riguarda proprio l'appartamento in oggetto, presentato dall'esecutato per una sanatoria che riguarda la copertura della veranda, Concessione edilizia N°90/2004.





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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ovvero Il diritto sul bene del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO OTTO - 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;

Non si è potuto verificare se esiste un canone da pagare nel condominio, in quanto non si è potuto risalire ad un eventuale amministratore o parlare con i proprietari.

QUESITO NOVE - 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;

Viste le caratteristiche del bene, **non è possibile una suddivisione in più lotti.**

QUESITO DIECI - 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;

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;

L'immobile in oggetto non è occupato, non è presente nessun contratto d'affitto.



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

Non risulta per gli immobili oggetto della perizia problematiche previste dal presente quesito.

QUESITO TREDICI - 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;

Non risultano per gli immobili oggetto della perizia alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

QUESITO QUATTORDICI - 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.

Il criterio di stima adottato è quello del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO, al quale si ricorre in quanto, viste le peculiarità del bene oggetto di stima, si ritiene sia quello che meglio risponde alle esigenze del caso;

Condizione essenziale per l'applicazione di questo criterio di stima, è che vi siano sul mercato dei beni con caratteristiche analoghe o riconducibili al bene da stimare; per la valutazione del bene si tiene conto, infatti, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri beni immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe.

Il più probabile valore di mercato di un bene si ottiene moltiplicando il valore medio unitario dell'unità parametrica di valutazione per il totale delle unità parametriche relative al bene da stimare, $V_m = V_{up} \times P_t$ dove

V_m = più probabile valore di mercato del bene

V_{up} = valore unità parametrica di comparazione

P_t = totale unità parametriche del bene da stimare

Il metodo di stima adottato che, come detto, si avvale della comparazione diretta su base parametrica con beni simili a quello da stimare, è di seguito esposto.



Si è svolta indagine informativa con metodo comparativo (indagine di mercato) su una serie di valori desunti da unità immobiliari aventi caratteristiche simili, reperiti nel mercato elementare omogeneo del bene oggetto di stima, prendendo a riferimento prezzi di mercato provenienti da compravendite immobiliari e prezzi di immobili aventi caratteristiche analoghe al bene da stimare.

I fattori di distinzione considerati al fine della classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente stima sono i seguenti:

- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile;
- l'ubicazione (distanza dal centro cittadino) in rapporto al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie (parti comuni, ingresso, corte condominiale, ascensore, posto auto, etc);
- l'esposizione, la panoramicità, le opere di urbanizzazione e i servizi pubblici presenti;
- l'influenza delle parti condominiali dell'intero immobile;

Il fabbricato si trova in Località Liscia di Vacca all'interno del residence Alba Ruja in Comune di Arzachena, con la presenza di molti fabbricati simili a quello oggetto di stima, si è quindi potuta ricavare una casistica abbastanza ampia di compravendita per beni simili al nostro.

Quale unità di misura cui riferire il valore si è assunto il metro quadro di superficie commerciale; il valore di stima complessivo è disceso dal valore unitario, ottenuto come sopra, moltiplicato per la sommatoria delle superfici lorde (debitamente riparametrate) pari a una superficie commerciale equivalente totale di c.a. **58,33 mqe**, così calcolati:

mq coperti utili fuori terra = mq 54 x 110% = mqe 55 Sup. commerciale equivalente

Terrazzi = mq 7,60 x 35% = 2,66 mqe

Locali tecnici (sottotetto/ripostiglio) mq 4,45 x 15% = 0,67mqe

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto nella zona, sia beni con caratteristiche simili al nostro nei centri limitrofi, si è proceduto ad una comparazione tra i suddetti prezzi di mercato e i dati dell'OMI da cui si evince che attualmente, il prezzo di mercato dei beni aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare in esame è pari a circa 3.500,00 Euro/mq

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrazioni delle superfici dei beni di riferimento secondo le condizioni e limitazioni indicate, il valore di stima complessivo



del bene nella sua interezza è disceso dal valore unitario moltiplicato per la superficie equivalente totale.

TOTALE . 58,33 mqe x Euro 3.500,00 = Euro 204.155,00

Il prezzo di mercato della zona è abbastanza alto, si parla dei dintorni di Porto Cervo la Località più esclusiva della Sardegna. L'immobile necessita di alcuni lavori di manutenzione per portarlo allo stato ottimale, soprattutto le parti esterne, pavimenti e facciate, la pergola esterna, mentre all'interno nel locale wc sono presenti delle tracce di umidità da risanare. Non è presente un impianto di riscaldamento/rinfrescamento, che renderebbe l'appartamento notevolmente più appetibile sul mercato.

Si decurtano dal valore ricavato:

Euro 6.000 per le spese tecniche, la sanzione per le modifiche apportate senza autorizzazione, le nuove schede catastali

Euro 20.000 per le spese di manutenzione

<u>Valutazione finale Euro 178.155,00</u>

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessioni edilizie**
- D) Verbali di sopralluogo**
- E) Attestato di prestazione energetica (A.P.E.)**

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per l'incarico conferitogli e si rende disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Tempio Pausania 05/04/2024

Il C.T.U.
dott. arch. Mario Battino



