

N. R.G.E. 184/2021



TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

Esecuzioni Immobiliari

Il giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Federica Lunari

promossa da:

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedura N. R.G 184/2021

CTU arch. Mario Battino



INDICE

RELAZIONE

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione**
- D) Verbali di sopralluogo**
- F) 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 20/02/2023, 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° 184/2021.

Dopo aver contattato l'agente incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, e sentito il proprietario dell'immobile si è potuto procedere al sopralluogo in data 27/06/2023

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 una villetta su due livelli costituita da un piano terra, un piano seminterrato e un giardino di competenza.

L'immobile si trova in Via del Timone n°3 località Porto Cervo in comune di Arzachena.

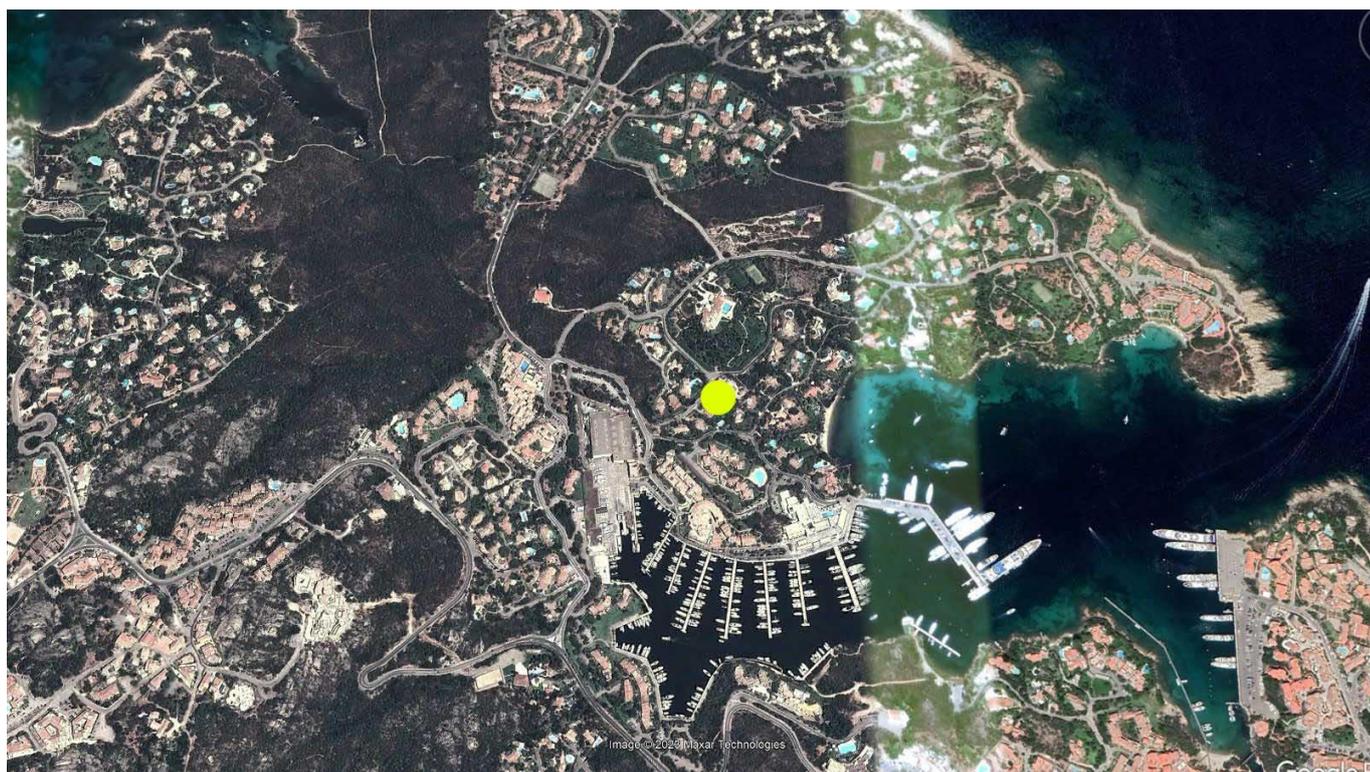


Foto aerea con indicata la posizione della villa nel contesto di Porto Cervo





Foto aerea del bene oggetto di stima con il giardino di competenza



Estratto di mappa



Allo stato attuale l'immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 250 del Comune censuario di Arzachena con le seguenti caratteristiche catastali Categoria A/7 classe 3 Consistenza 7,5 vani Superficie catastale totale 249 mq totale escluse aree scoperte 234 mq rendita catastale Euro 1.626,84.

La scheda catastale allo stato attuale è:

Data presentazione: 20/06/1985 - Data: 18/05/2023 - n. T290850 - Richiedente: BTTMRA73C22I452I

MODULARIO
F. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. DECRETO-LEGGI 12 APRILE 1989, N. 652)

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **ARZACHENA** Loc. **PORTO CERVO**

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata al ufficio Tecnico Erariale di **SASSARI**

ditta in testata

ditta in testata

PIANO TERRA

Planimetria Catastale

F. 5 Mapp. 250

scala 1:1000

ditta in testata

ditta in testata

1° PIANO SOTTOSTRADA

SOSTITUZIONE DELLA PLANIMETRIA

Riferimento:
Scheda n°183/72

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p style="font-size: x-small;">DATA PROT. N° 183/a 1972</p>	<p style="font-size: x-small;">= 1/2 250-430</p>
--	--

Compilata dal **GEOMETRA SALVATORE PILETTI**

Iscritto all'Albo de **GEOMETRI** della Provincia di **SASSARI**

DATA **18-06-1985**

Firma: *Salvatore Piletti*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/06/1985 - Data: 18/05/2023 - n. T290850 - Richiedente: BTTMRA73C22I452I

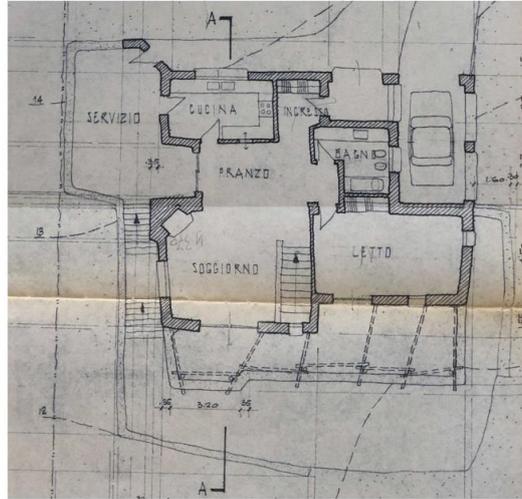
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale del Piano Terra e del primo piano seminterrato

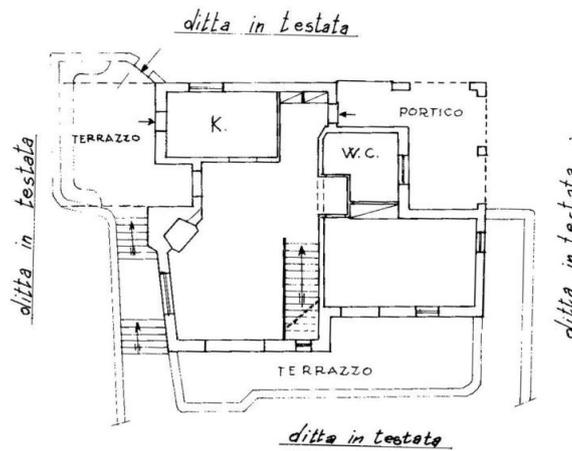
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/05/2023 - Comune di ARZACHENA(A453) - < Foglio 5 - Particella 250 - Subaltemo >
LOCALITA' PORTO CERVO Piano T - US

Firmato Da: BATTINO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22555472d91ec92e8dc06815edfb2d5a3

Allo stato attuale l'immobile è coerente con la planimetria catastale, ad eccezione di due piccoli ripostigli sistemati sul fronte principale dell'immobile e di una piccola veranda non indicata nel progetto concessionato e nella planimetria catastale. Le parti incoerenti dovranno essere risanate sia dal punto di vista urbanistico che catastale. In giallo le parti difformi:



PROGETTO CONCESSIONATO (1970)



PLANIMETRIA CATASTALE (1985)



STATO ATTUALE IN GIALLO LE PARTI AGGIUNTE/DIFFORMI



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, come detto si sviluppa su due livelli, un piano terra ed uno seminterrato collegati, come vedremo, da una scala interna.

Esternamente l'edificio si presenta in buone condizioni, lo stile è quello tipico delle costruzioni del consorzio, caratterizzato da un impianto planimetrico sinuoso ben integrato nel contesto. La caratteristica "organica" degli immobili presenti in tutto il territorio della Costa smeralda, rappresentano un timbro di fabbrica riconosciuto in tutto il mondo.

Le facciate sono intonacate di bianco, senza inserti o variazioni cromatiche, anche questo rappresenta un carattere tipico del posto.



Vista esterna con il portico di ingresso





Vista esterna



Vista esterna



Il piano terra ha una superficie lorda di c.a 138 mq, le superfici nette interne sono così suddivise:

Zona giorno.....	48.73mq
Cucina.....	14.38mq
Wc.....	8.66mq
Camera 1.....	28.30mq
Terrazzo.....	32.12mq
Ripostiglio 1.....	5.00mq
Ripostiglio 2.....	2.77mq
Veranda 1.....	16.00mq
Veranda 2.....	9.20mq
Veranda 3.....	28.93mq



Piano terra

La pianta è semplice con una suddivisione degli spazi interni ben organizzati sia dal punto di vista dei vari ambienti che della dimensione degli spazi. L'ingresso è posto sul lato Nord-Est, dove si accede da un piccolo disimpegno di ingresso che immette nell'ampia zona giorno costituita da un soggiorno collegato alle verande esterne ed al terrazzo che si affaccia sul mare. La cucina, abitabile, collegata al soggiorno è completa di tutti gli elettrodomestici .





Particolare dell'ingresso principale al piano terra



Particolare della zona giorno



Il soggiorno è l'ambiente più importante della villetta, alla stato attuale si presenta in buone 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 zona giorno con le travi a vista



Vista sul locale cucina



Gli infissi interni sono tutti in legno, verniciate di bianco le porte dei vari ambienti, mentre le finestre e le porta finestre sono color legno in buono stato di conservazione, sono presenti le persiane in tutte le aperture, anch'esse in legno ed in buono stato. Da notare che i vetri non sono doppi ma composto da singolo vetro.

Il locale wc è completo di tutti i sanitari, rubinetteria funzionanti ed in buono stato, i pavimenti sono in gres verde così come il placcaggio per un'altezza di circa 2.00 m, anche questo in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler posto nel ripostiglio esterno



Locale Wc al piano terra

La camera da letto padronale è ben illuminata ed areata, dotata di aperture ben dimensionate, è presente, l'impianto elettrico, sottotraccia e funzionante. Le condizioni generali di questo ambiente è buona e non necessita di alcun intervento.



Vista della camera da letto



La villetta è provvista di impianto di raffreddamento/riscaldamento perfettamente funzionante con split sia nella zona giorno che in camera, inoltre è presente un caminetto nella zona giorno.



Particolare delle due unità esterne dei condizionatori al piano terra



Particolare del caminetto al piano terra e di uno dei due split



La terrazza esterna ha una dimensione di circa 32 mq, il pavimento è in cotto e la copertura per tutta la sua lunghezza è caratterizzata da un orditura principale in travi di castagno ed un orditura secondaria in cannicciato, le condizioni sono buone e non necessitano di particolari interventi oltre ad una semplice manutenzione ordinaria.



Particolare della terrazza al piano terra



Particolare della vista dalla terrazza



Il piano seminterrato ha una superficie lorda di c.a 113 mq, le superfici nette interne sono così suddivise:

Camera 1.....	25.76mq
Camera 2.....	23.80mq
Camera 1.....	9.24mq
Disimpegno.....	5.22mq
Antibagno.....	3.00mq
Wc 1.....	9.24mq
Wc 2.....	3.12mq
Veranda.....	8.20mq



Piano Seminterrato

Il piano seminterrato è occupato interamente dalla zona notte, ad eccezione della camera padronale posta al piano superiore, qui ci sono le altre 3 camere da letto e due bagni. L'altezza interna è di 2.50m, i pavimenti sono in mattonelle di cotto, non in buone condizioni, in diverse parti delle camere le mattonelle risultano molto usurate.





Particolare della stanza 1 si può notare l'usura del pavimento



Particolare della stanza 2 si può notare l'usura del pavimento



le pareti sono intonacate e imbiancate in buono stato di conservazione. Le camere da letto sono ben illuminate ed areate, dotate di aperture correttamente dimensionate, è presente, l'impianto elettrico, sottotraccia e funzionante. Le condizioni generali di questi ambienti è buona e non necessita di interventi di grossa entità.

Gli infissi interni sono tutti in legno, verniciate di bianco le porte dei vari ambienti, mentre le finestre e le porta finestre sono color legno in buono stato di conservazione, sono presenti le persiane in tutte le aperture, anch'esse in legno ed in buono stato. Da notare che i vetri non sono doppi ma composto da singolo vetro.

I 2 locali wc sono completi di tutti i sanitari, rubinetteria funzionanti, il primo quello comune alle due camere è in buono stato, i pavimenti sono in gres verde così come il placcaggio per un'altezza di circa 1.60 m, il secondo di uso esclusivo della camera più piccola è costituito da un placcaggio per un'altezza di c.a 2m le condizioni generali sono discrete però la qualità dei materiali è molto inferiore rispetto agli altri due bagni della villa. Anche la camera necessita di alcuni ritocchi visto la presenza di qualche macchia di umidità. Anche nel seminterrato l'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler posto nel ripostiglio del sottoscala.



Particolare del Wc 1





Particolare del Wc 2



Particolare del Wc 2





Particolare delle macchie di umidità alla base delle pareti della camera più piccola

La camera più grande è provvista di impianto di raffreddamento/riscaldamento perfettamente funzionante mentre nell'altra stanza è presente un caminetto.





Particolare dello split posto nella stanza più grande



Unità esterna piano seminterrato



Nel piano seminterrato troviamo una piccola veranda e l'accesso diretto sull'ampio spazio verde.



Particolare della piccola veranda al piano seminterrato



La villa è dotata di un terreno di competenza di oltre 1000mq, l'aspetto è ben curato e si presenta in ottime condizioni. In questo ampio spazio verde trova spazio la cisterna dell'acqua, infatti la villa è completamente autonoma dal punto di vista idrico, per la presenza di un pozzo realizzato alcuni anni fa e posizionato davanti al fronte principale.



Vista esterna



Vista esterna





Particolare della cisterna dell'acqua



Particolare della cisterna dell'acqua





Particolare del tombino del pozzo trivellato che garantisce l'acqua alla villa



La bombola di gas per i fuochi della cucina si trova all'esterno nella veranda più piccola al piano terra



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;

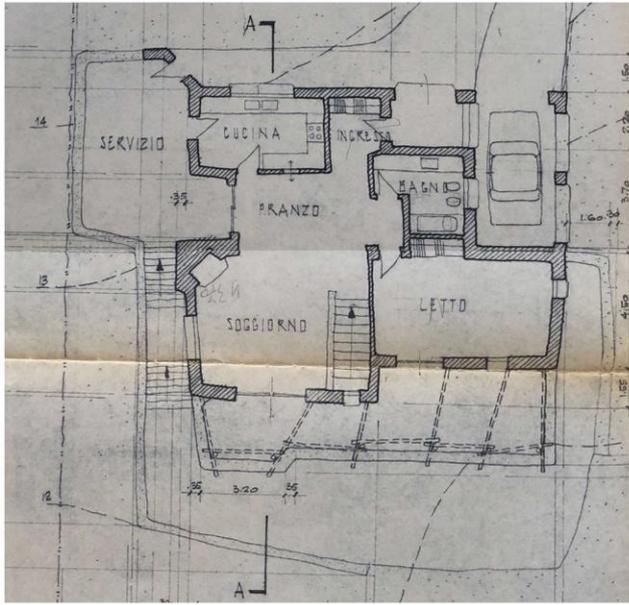
L'immobile è costituito da una villetta su due livelli, Piano terra e seminterrato con terreno di competenza. Identificato al catasto fabbricati al foglio 5 particella 250 sub 1 Cat A/7 consistenza 7,5 vani rendita 1626,84 Euro.

L'immobile si trova in Via del timone n°3

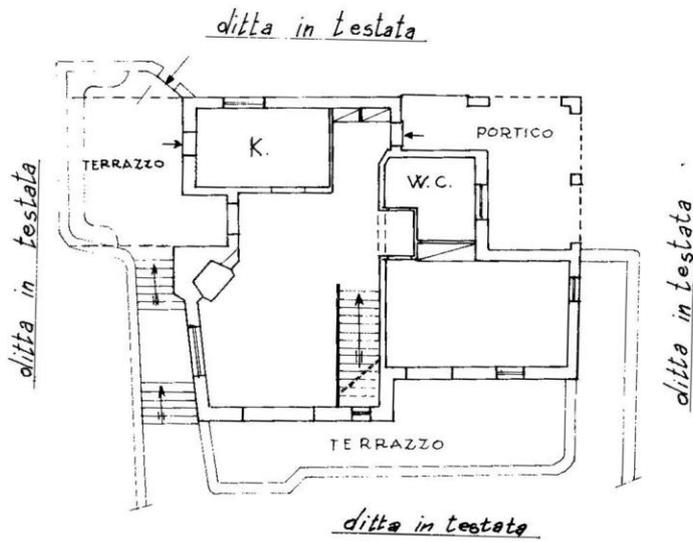
QUESITO QUATTRO - proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Rispetto al progetto concesso l'immobile, allo stato attuale, presenta alcune piccole differenze, solo all'esterno. Sono stati realizzati due locali di servizio sul fronte principale, vani che dovranno essere risanati dal punto di vista urbanistico e successivamente dovrà essere aggiornata anche la planimetria catastale. Si darà una valutazione delle spese da sostenere nel paragrafo della valutazione.

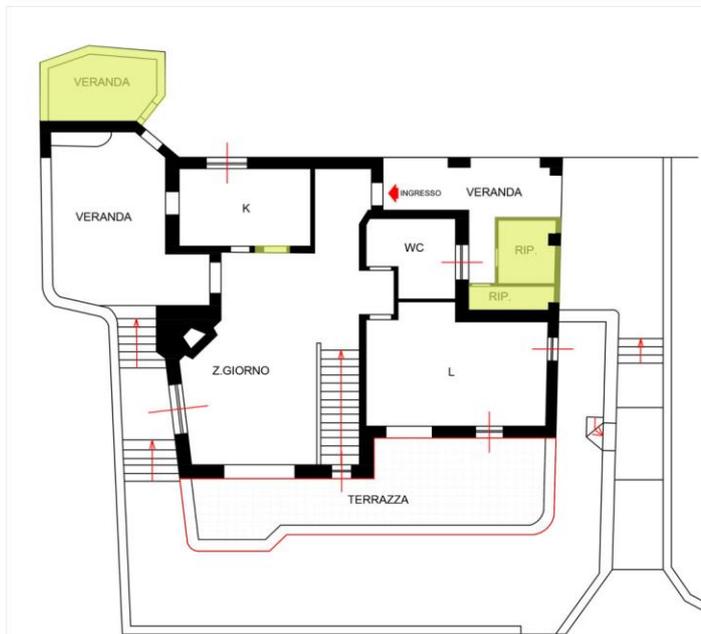




PROGETTO CONCESSIONATO (1970)



PLANIMETRIA CATASTALE (1985)



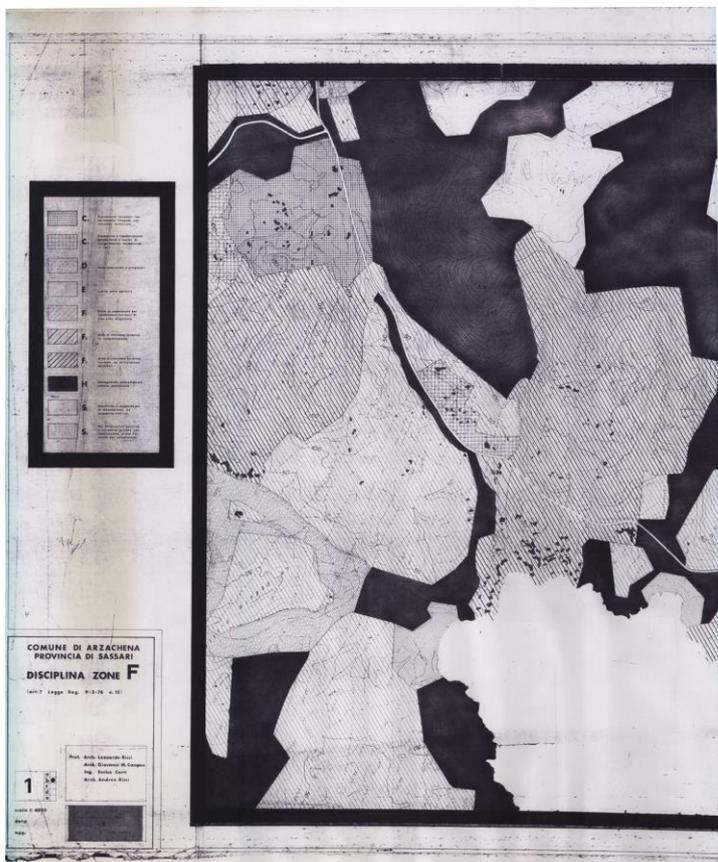
STATO ATTUALE IN GIALLO LE PARTI AGGIUNTE/DIFFORMI



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.

L'immobile in oggetto ricade in zona F (Porto Cervo)



Stralcio del Piano di fabbricazione



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 una pratica edilizia.

Pratica N°71/1970 Licenza di Costruzione edile rilasciata il 01/10/1970. Per l'immobile è stata rilasciata anche la licenza di abitabilità, richiesta presentata il 17/12/1971 e regolarmente rilasciata il 28/10/1972.



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;

Nello specifico caso non sono previste spese condominiali, però si dovrà corrispondere una quota al Consorzio che gestisce Porto Cervo.

Per maggiori informazioni prendere visione dello statuto del Consorzio Porto Cervo

<https://www.consorziocostasmeralda.com/statuto/>

Le altre spese riguardano le normali utenze e tasse comunali previste per l'immobile. E' importante rilevare che le spese per la fornitura pubblica dell'acqua sono minime, in quanto come già spiegato nella descrizione, la villa è dotata di pozzo trivellato all'interno della proprietà che fornisce un rilevante quantitativo di acqua, realizzato dall'attuale proprietario.

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, costituito da una villa indipendente su due livelli **non è consigliabile una suddivisione in più lotti** per non compromettere il valore del bene.



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;

L' immobile è intestato a
proprietario nella quota di 1/1

QUESITO UNDICI - 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;

L' immobile in oggetto non è occupato, viene utilizzato durante il periodo estivo dal proprietario. 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 restate 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 nel centro di Porto Cervo storico 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. **418,36 mqe** , così calcolati:

mq coperti utili fuori terra (Corpo centrale) = mq 138 x 110% = Sup. commerciale equivalente mqe 151,80

mq coperti utili seminterrato = mq 113 x 75% = Sup. commerciale equivalente mqe 84,75

Verande con finiture analoghe ai vani principali = mq 62,33 x 80% = Sup. commerciale equivalente mqe 49,86

Terrazzi abitabili = mq 32,12 x 35% = Sup. commerciale equivalente mqe 11,24

Giardini e aree di pertinenza ville e villini= mq 1100 x 10% = Sup. commerciale equivalente mqe 110



Locali accessori collegati ai vani principali = mq 7,77 x 35% = Sup. commerciale equivalente mqe 2,71

Posti auto coperti = mq 40 x 20% = Sup. commerciale equivalente mqe 8,00

I valori più significativi dei beni di riferimento presi a confronto nel centro di Arzachena, 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 7.000,00 Euro/mq

Sulla base di quanto sopra esposto, effettuate le debite riparametrizzazioni 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 . 418,36 mqe x Euro 7.000,00 = Euro 2.928.520,00

Nell'adottare il suddetto prezzo di mercato si dovrà considerare, oltre ai fattori sopra citati, anche di quegli interventi necessari per riportare il bene al suo stato ottimale oltre ad eventuali sanzioni.

L'immobile non necessita di interventi di particolare rilievo, apparte alcuni piccoli interventi nella cameretta al piano seminterrato, bisogna considerare le spese tecniche da sostenere oltre la sanzione prevista per il risanamento delle incongruenze rilevate tra il progetto concessionato e lo stato di fatto, oltre la sanzione si dovranno considerare le spese tecniche e la variazione catastale

Si decurta dal valore finale la cifra di Euro 15.000,00 per spese ed interventi, la valutazione finale sarà;

Valutazione finale Euro 2.913.520,00



ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica**
- B) Planimetrie catastali e visure aggiornate dei beni**
- C) Concessione**
- 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 28/06/2023

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

