

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE  
N° 270/2012 RIUNITA 7/2020

Banco Nazionale del Lavoro

Contro

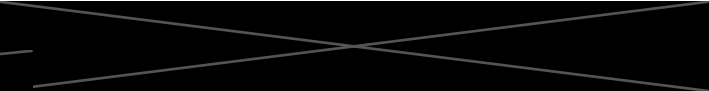
Giudice dell' esecuzione  
| Campesi Silvia

**Relazione Tecnica**

20/05/2024


**IL C.T.U.**  
Geom. Gian Mario Balata

## **Premessa**

Con ordinanza del 29/06/2023, il Giudice delle esecuzioni Campesi Silvia, nominava il sottoscritto Geom. Gian Mario Balata, con studio in Tempio Pausania via Torino 4 iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 1730, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per il rinnovo della stima censimento e valutazione degli immobili nella procedura esecutiva n. 270/2012 riunita con la procedura 7/2020, per gli Immobili distinti in catasto Fabbricati al Comune di Arzachena Foglio 44 particella 527 ,sub.5, di proprietà del 

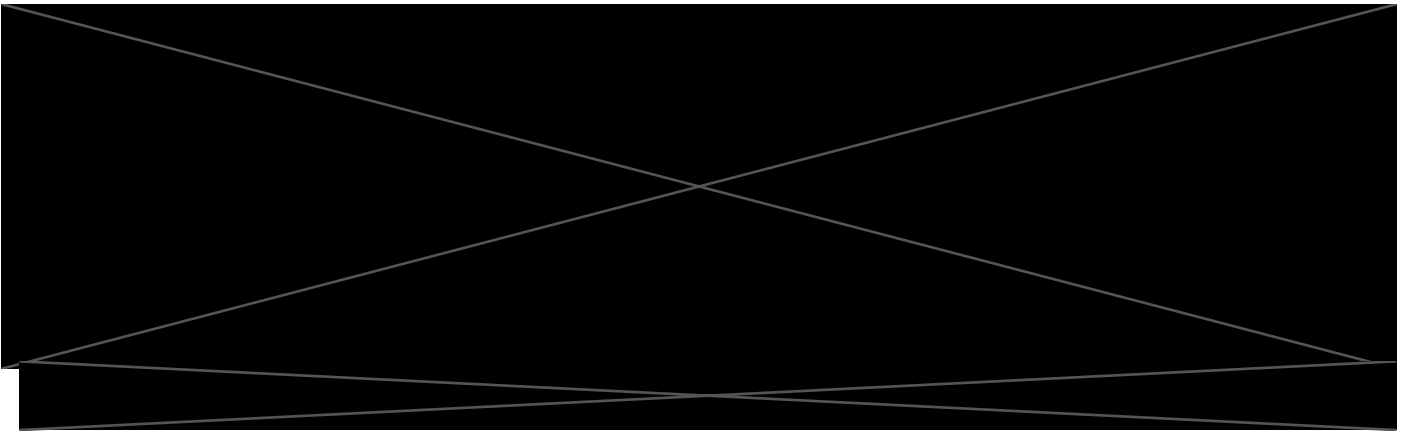
## **Verifica e completezza documentazione ex art. 567.**

Come è noto lo scrivente aveva già depositato in precedenza una relazione di stima, pertanto è stata eseguito una verifica degli atti per accertare l' attuale corrispondenza.

L' immobile da espropriare è stato acquisito dall' attuale proprietario come bene personale con l' atto di divisione a firma del notaio Eugenio Castelli in data 17.10.2002 n.11942/9261 repertorio 115190, si precisa che nell' atto di pignoramento di cui alla procedura 270/2012, l' immobile erroneamente veniva attribuito in proprietà per la quota di 1 / 2 al  si riporta Stralcio copia dell' atto di provenienza del bene :

## **Aggiornamento delle visure catastali.**

L' accertamento è stato esteso nell' ufficio dell' Agenzia del Territorio di Sassari, dove sono state richieste le planimetrie e aggiornate le “visure” e gli atti catastali dell' immobile, I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento:



### **Visita del Locale**

La visita dell' immobile è stata possibile eseguirla in data 09/05/2024, in seguito alla comunicazione inviata ai rispettivi legali tramite posta certificata il giorno 9 maggio 2024.

Alla data e all'ora stabilita il sottoscritto, alla presenza continua del proprietario e del custode ha proceduto alla verifica della rispondenza dello stato di fatto del fabbricato in particolare è stato verificato se rispetto alla data di stesura del precedente incarico sono da annotare delle modifiche, sono eseguiti dei rilievi e sono state acquisite diverse immagini fotografiche.

Le operazioni di accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.

### **Descrizione attuale del bene e identificazione ;**

L' immobile è ubicato nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Olbia Tempio, Comune di Arzachena, in Località "Chilvaggia", località in zona agricola distante circa Km. 10 dall' abitato di Arzachena.



L' unità immobiliare si trova al piano terra di un edificio costituito da tre unità immobiliari, destinate ad uso residenziale, è stato edificato nei primi anni 1980, risulta ben servito dalla viabilità e non è distante dalle grandi vie di comunicazione quali la provinciale "sp 59" che conduce ad Arzachena e a Porto Cervo, rinomato centro turistico dell' isola che dista a soli 8 chilometri.

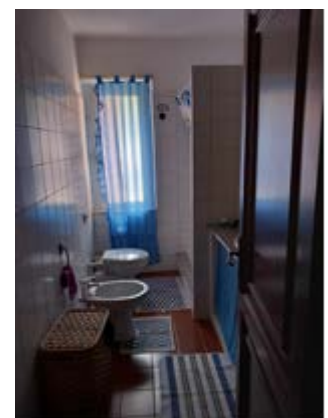
L'unità immobiliare è interclusa ad altre proprietà, pertanto, dal cancello ubicato sulla provinciale "SP59", è necessario percorrere per circa cento metri, una servitù di passaggio che interessa il terreno distinto in catasto al foglio 44 particella 142.



attraversata la servitù, l' ingresso di proprietà è posto sul lato Ovest, nella recinzione che delimita il cortile esclusivo che si estende per una superficie di circa 97,00 m<sup>2</sup> .



La porta d'ingresso all' abitazione è posta sulla parete Sud attraverso la quale sia accede all' interno in un piccolo andito dove due porte mettono in comunicazione il soggiorno e il corridoio che funge da filtro tra la cucina e i vani per la relazione notturna.

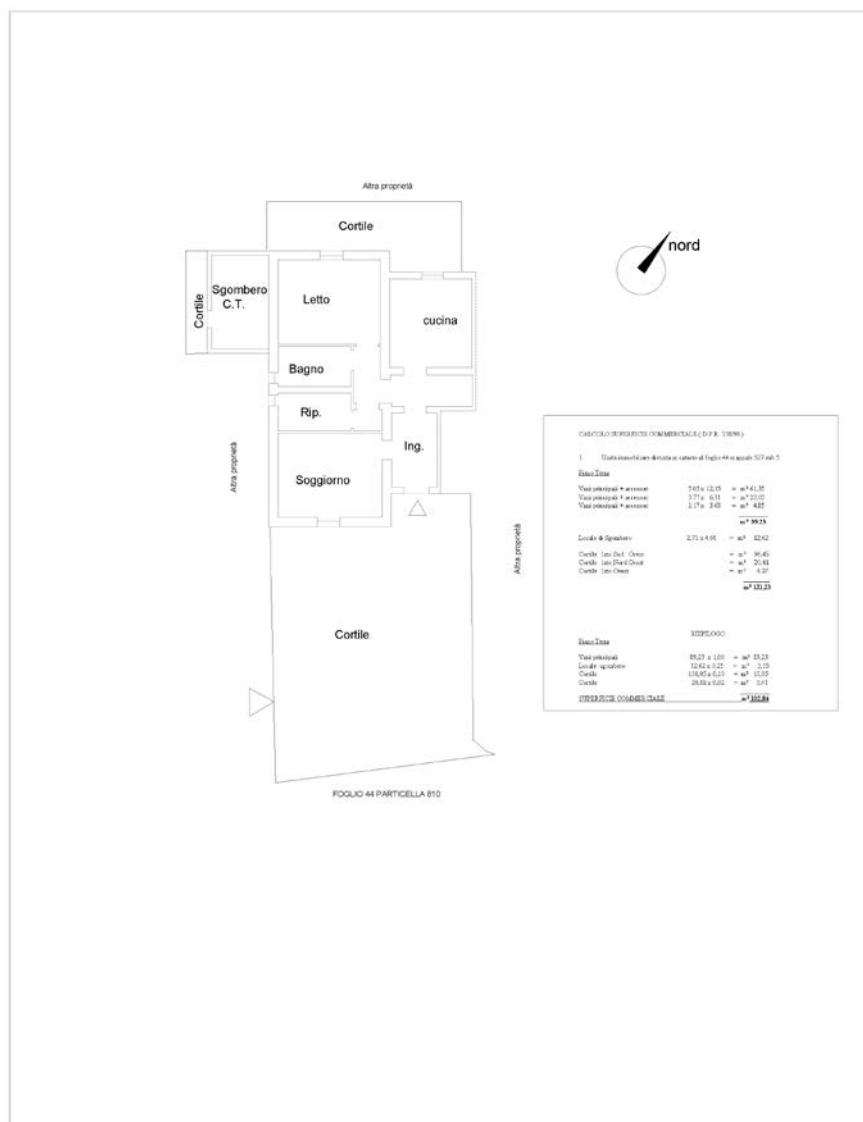


La zona notte, è composta da una piccolo vano di servizio, bagno e camera da letto. Nella facciata Nord-Ovest annesso all' appartamento, un piccolo cortile della superficie di m<sup>2</sup> 20,18 permette l' affaccio delle finestre della camera da letto e della cucina.

Fa parte dell' unità uno spazio adibito a locale di servizio con annesso piccolo coortile di m .

Gli ambienti interni hanno una superficie di utile m<sup>2</sup> 74,78 ed una superficie lorda di m<sup>2</sup> 89,23 ,

La suddivisione degli ambienti è correttamente rappresentata nell' allegata planimetria con riferimento al calcolo della superficie commerciale:



Lo stato attuale e la distribuzione interne è corrispondente alla planimetria catastale, fatta eccezione per la destinazione del piccolo vano adiacente al soggiorno che negli elaborati viene indicato come bagno.

La pavimentazione è eseguita in piastrelle di monocottura, mentre le pareti interne sono intonacate con intonaco a grana fine e tinteggiate.

Gli ambienti interni si presentano in discreto stato di conservazione anche se in alcune parti, le pareti presentano dei fenomeni di umidità di risalita aggredendo in alcuni casi l'intonaco rendendolo friabile.

Il bagno con le pareti rivestite di piastrelle in ceramiche è dotato: di lavabo, bidet, vaso, doccia.

L'impianto elettrico è funzionante, del tipo sotto traccia è completo di magnetotermico, si ritiene comunque, necessaria una revisione, come per altro per gli impianti idrico e sanitario poiché non sono stati rinvenuti i relativi certificati.

L'edificio, infatti, non è allacciato all'acquedotto comunale e per l'approvvigionamento idrico si serve di un' allaccio alla rete del consorzio di bonifica della Gallura che si trova collocato in altra proprietà e di un pozzo a trivella comune alle altre unità che attualmente è in disuso.

La rete fognaria, è allacciata ad una fossa "imhoff" distante dall'abitazione ed ubicato in altra proprietà.

Le stanze non sono fornite di un' impianto di riscaldamento, solo in soggiorno esiste un caminetto alimentato a legna.

Gli infissi interni sono in alluminio laccato protetti da persiane, in discreto stato di conservazione.

Esaminata: la tipologia costruttiva, gli impianti, ogni altro particolare architettonico, all' edificio è possibile associare una classe energetica di fascia "F".

Gli immobili indicati nell'istanza di pignoramento hanno i seguenti identificativi catastali :

Fabbricati : Comune di Arzachena

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
	Urbana				Cens.	Zona				
1		44	527	5			A/3	2	4,5 vani	464,81

correttamente allineati nella banca dati catastale ed intestata alla seguente ditta:

Confini : Nord ad EST con unità particella 527 sub 6 , a Sud con particella 810, ad Ovest con particella 142 e 527.

Data: 16/05/2024 - n. T148349 - Richiedente: BLTGMR61P05L093W

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. 000264013 del 02/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Arzachena

Localita' Chilvaggia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 44  
Particella: 527  
Subalterno: 5

Compilata da:  
Sotgiu Bastiano

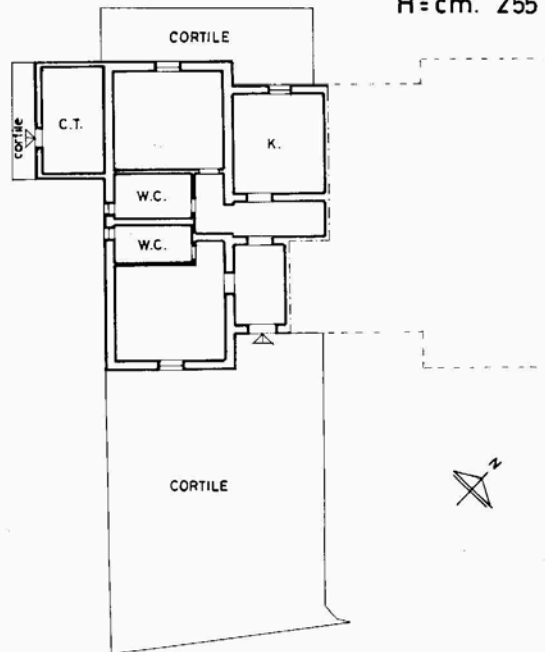
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Sassari

N. 249

Scheda n. 1 Scala 1:200

**PIANO TERRA**  
H = cm. 255



Ultima planimetria in atti

Data: 16/05/2024 - n. T148349 - Richiedente: BLTGMR61P05L093W

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiest: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2024 - Comune di ARZACHENA(A483) - < Foglio 44 - Particella 527 - Subalterno 5 >  
LOCALITA' CHILVAGGIA n. SNC Piano T

### **Stato di possesso dell' immobile ;**

Al momento del sopralluogo l' immobile risultava occupato dai proprietari, non sono da annotare a carico dello stesso contratti particolari e d'affitto .

## **Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell' acquirente .**

Nel atto di divisione del 17.10.2002 repertorio n. 115190 notaio Eugenio Castelli sono ampiamente annotati tutti i vincoli di oneri gravanti sul bene, in particolare l' acqua del pozzo dovrà essere utilizzata dai tutti i proprietari dell' intero edificio distinto con le unità immobiliari sub.4-5-6. La fossa Biologica per la raccolta delle acque nere risulta in comune con le altre unità, tutte le spese che ne derivano per il funzionamento sono da dividere in quota per le tre distinte unità che compongono l' edificio, al momento diventa difficile quantificare l'onere per eventuale pulizia e spurgo.

## **Storia ipocatastale dell' immobile .**

1. TRASCRIZIONE del 31/10/2002 - Registro Particolare 9261 Registro Generale 11942 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 115190 del 17/10/2002 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. ISCRIZIONE del 30/03/2007 - Registro Particolare 719 Registro Generale 4241 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 65330/23653 del 27/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 18/10/2012 - Registro Particolare 6302 Registro Generale 8769 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1124/2012 del 20/08/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE del 07/02/2020 - Registro Particolare 735 Registro Generale 1215 Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 2357 del 28/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 25/02/2020 - Registro Particolare 1247 Registro Generale 1879 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 115190 del 17/10/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

### oneri cancellazione note e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizioni n.2 x €294,00 cad. = €588,00
2. Cancellazione iscrizioni ipoteca volontaria per ogni iscrizione €35,00.
3. Iscrizione ipoteca Legale 0,5% sul minor valore tra il prezzo di aggiudicazione asta e il credito garantito dall' ipoteca.

## **1. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene .**

Non è presente nessun condomino.



## Conformità alla normativa edilizia e urbanistica;

Nell'ufficio tecnico settore edilizia privata del Comune di Arzachena, è stato disposto il rituale accertamento, dove sono stati raccolti i documenti e gli elaborati, che hanno consentito l'edificazione dell'edificio.

Agli atti del Comune risultano rilasciate le seguenti concessioni ed autorizzazioni :

- Licenza edilizia n° 339/1973 rilasciata in 17 luglio 1974;
- Concessione in sanatoria n.226/95 pratica condono edilizio n. 448/95.

Non esiste agli atti il certificato di abitabilità.

Il complesso immobiliare è situato in un'area sottoposta al vincolo paesaggistico tutelata dalla legge 1497/1939.

Lo stato di fatto del fabbricato corrisponde agli elaborati tecnici archiviati negli uffici tecnici del comune, fatta eccezione per piccole modifiche interne che non incidono sulla commerciabilità del bene le irregolarità riscontrate si possono sanare con un' accertamento di conformità il cui importo presunto ammonta ad €.2000,00 compreso onere delle pratica "docfa".



## Certificazione energetica, impianti ;

L' appartamento è privo di certificato di classificazione energetica, il sottoscritto ha proceduto alla elaborazione del certificato attribuendo al locale una classe energetica "F".

Gli impianti idrici elettrici e fognari sono funzionanti , da notizie assunte dal proprietario l' intero immobile per lo smaltimento dell' acque nere è servito dell' impianto "Imhoff" la cui fossa è situata in prossimità delle edificio ma su un terreno di altra proprietà ed è provvisto dell' autorizzazione della Provincia settore ambiente .

Si ritiene indispensabile una verifica degli impianti e la messa a norma degli stessi, che dovranno essere revisionati da ditte specializzate operanti nel settore al fine di ottenere la certificazione.

## Determinazione del Valore;

Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Arzachena.-

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98; la norma prevede i seguenti criteri di ponderazione:

100% per la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali dei vani principali e accessori diretti, il 30% delle terrazze e verande coperte, 25% degli accessori non comunicanti, il 10% relativo ai cortili fino alla superficie coperta dell'immobile, 2% eccedente la superficie coperta dell'immobile, pertanto il valore della superficie commerciale risulta di m<sup>2</sup>102,84.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall'indagine eseguita:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile	Superficie m <sup>2</sup>	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> )
Borsino Immobiliare	Residenziale	Normale		1	1520,00
Agenzie locali	Residenziale	Normale	€.210.000,00	150	1400,00
Agenzie locali	Residenziale	Normale	€.150.000,00	94	1595,00
Agenzie locali	Residenziale	Normale	€.160.000,00	94	1702,00

#### Valore unitario medio €/ m<sup>2</sup> 1554.25

In relazione alle caratteristiche estrinseche possedute dall'edificio, nel contesto della zona in cui è posizionato, nonché a quelle intrinseche, allo stato di manutenzione e conservazione, alle servitù esistenti, ho ritenuto di poter applicare un **Coefficiente di demerito = 0.95;**

#### Calcolo del prezzo di applicazione

Prezzo d'applicazione 1554,25 x 0.95 = **€.1476,53**

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale.

Calcolo del valore di stima dell'unità residenziale ( piano terra ) con annesso cortile e locale di sgombero

Superficie commerciale del piano terra con servizi e cortili annessi mq.102,84..

€/mq.1476,53 x m<sup>2</sup> 102,84 = €.151.846,34

Spese per accertamento di conformità €. 2.000,00

Valore dell' immobile €.149.846,34 ~ €.150.000,00  
**150.000,00 (euro centocinquantamila/00)**

### **Formazione del lotto in caso di vendita**

Come richiesto in premessa , l' immobile oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita è trasferito con unico lotto perché non divisibile :

#### Lotto unico –

Intera proprietà dell' immobili costituito da:

Appartamento uso residenziale, al piano terra, con annesso locale di sgombero e cortile, compreso i diritti sulle quote comuni e servitù, distinto in catasto come segue :

Fabbricati : Comune di Arzachena

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				Rendita
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
	Urbana				Cens.	Zona				
1		44	527	5			A/3	2	4,5 vani	464,81

Confini : Nord ad EST con unità particella 527 sub 6 , a Sud con particella 810, ad Ovest con particella 142 e 527.

**Valore della singola quota €... 150.000,00.(euro centocinquantamila/00)**

**Allegati :**

**Allegato N.1 :**

- 1.1 Atto Notarile provenienza ;
- 1.2 Visure Conservatoria di Tempio ;

**Allegato N.2 :**

- 2.1 Planimetrie catastali dei terreni;
- 2.2 Planimetrie dei fabbricati ,
- 2.3 Calcolo superficie commerciale;
- 2.3 Visure Catastali attuali;

**Allegato N.3 :**

- 3 Documentazione Fotografica ;

**Allegato N.4 :**

- 4.1 Licenza edilizie ;
- 4.2 Concessione edilizia in sanatoria
- 4.3 elaborati di progetto

**Allegato N.5 :**

Fascicolo Autonomo;

**Allegato N.6 :**

Documenti ausiliari verbale, comunicazioni e invii alle parti;

**Allegato N.7 :**

Attestato di prestazione energetica;

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all' incarico conferitomi, rassegna la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami.

Tempio Pausania li: 20.05.2024

IL C.T.U.  
Gian Mario Balata

**SOMMARIO**

PREMESSA.....2

VERIFICA E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....2

AGGIORNAMENTO DELLE VISURE CATASTALI. ....2

DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E IDENTIFICAZIONE ;.....3

STATO DI POSSESSO DELL' IMMOBILE ; .....7

VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL' ACQUIRENTE ....8

STORIA IPOCATASTALE DELL' IMMOBILE .....8

1. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE .....8

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA E URBANISTICA; .....9

CERTIFICAZIONE ENERGETICA, IMPIANTI ; .....9

DETERMINAZIONE DEL VALORE; .....9

FORMAZIONE DEL LOTTO IN CASO DI VENDITA.....11

ALLEGATI : .....12