

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

E.I. 61/2024

Creditore Procedente:

Creditore Intervenuto:

Debitore:

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari, in data 02/02/2025 ha conferito l'incarico di C.T.U alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore" Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.

Introduzione:

Le operazioni peritali sul luogo di causa si sono svolte in data 01/04/2025 come risulta dal verbale n 1 riportato in Allegato 2, in seguito a comunicazione di inizio operazioni peritali inviata alle parti. Alla parte esecutata è stata dapprima inviata una raccomandata cartacea che non è stata ritirata e successivamente una Pec (All. 1). Trattandosi di un posto auto all'aperto si è proceduto comunque al sopralluogo.

L'udienza per l'esame della CTU è fissata per il giorno 11/11/2025 ore 9.00.

Risposta ai quesiti

a) *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

La sottoscritta in data 10 marzo 2025 ha depositato agli atti la comunicazione di aver riscontrato la seguente anomalia:

- *L'immobile oggetto di pignoramento a partire dal 2021 è identificato catastalmente al fg 5 particella 1288 sub 89 del Comune di Arzachena*
- *Il verbale di pignoramento è datato 16 aprile 2024 e si riferisce all'immobile censito in catasto al foglio 5 mappale 1232 sub 89 cat C6.*
- *La visura storica catastale depositata è relativa all'immobile censito in catasto al fg 5 mappale 1232 sub 89 cat C6. Nella stessa visura è riportato che in seguito a Variazione del 23/09/2021 Pratica n. SS0057953 in atti dal 23/09/2021 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.13966.1/2021) è stato soppresso il mappale 1232 sub 89 ed è stato generato il mappale 1288 sub 89 avente le stesse caratteristiche del precedente.*
- *Il certificato ipotecario si riferisce all'immobile classificato catastalmente al fg 5 part. 1232 sub 89.*
- *Dalla visura ipotecaria fatta dal CTU sull'immobile relativa alla particella 1288 sub 89 il sistema risponde che "NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA".*

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

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame che si allega alla presente (All. 3).

c) *Provveda ad acquisire:*

- i) *Planimetria catastale;* In data 06/03/2025 è stata acquisita la planimetria catastale (All. 4). Sono stati inoltre acquisiti la mappa catastale (All. 5), l'elaborato planimetrico (All. 6) e la visura catastale aggiornata (All. 7).

- ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;* In seguito a richiesta di accesso agli atti (All. 8) al Comune di Arzachena è stata acquisita dall'ufficio Tecnico la copia cartacea della Concessione Edilizia n. 174-87 e della Planimetria Generale ad essa allegata (All. 9)

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

- iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;* Dallo studio notarile Chiari è stato acquisito Atto pubblico di Compravendita del Notaio Roberto Chiari del 3 dicembre 2009 – rep. 19832, raccolta 11297, trascritto in data 22/12/2009 ai numeri 9676 di particolare e 14336 di generale (All. 10).

- v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*
Non risultano presenti dichiarazioni di successione.

d) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Come già comunicato manca la conformità tra la descrizione attuale del bene e di quella contenuta nel pignoramento.

Il pignoramento, datato 16 aprile 2024, si riferisce a immobile censito in Catasto nel Comune di Arzachena al F. 5, mapp. 1232, Sub. 89, Categoria C6, consistenza 14 mq.

L'immobile oggetto di pignoramento, a partire dal 2021, è identificato catastalmente nel Comune di Arzachena al fg 5, particella 1288, sub 89, Categoria C6, consistenza 14 m², superficie catastale 14 m², Rendita euro 63,63.

Nella visura storica catastale (All. 7) è riportato che in seguito a Variazione del 23/09/2021 Pratica n. SS0057953 in atti dal 23/09/2021 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.13966.1/2021) è stato soppresso il mappale 1232 sub 89 ed è stato generato il mappale 1288 sub 89, avente le stesse caratteristiche del precedente.


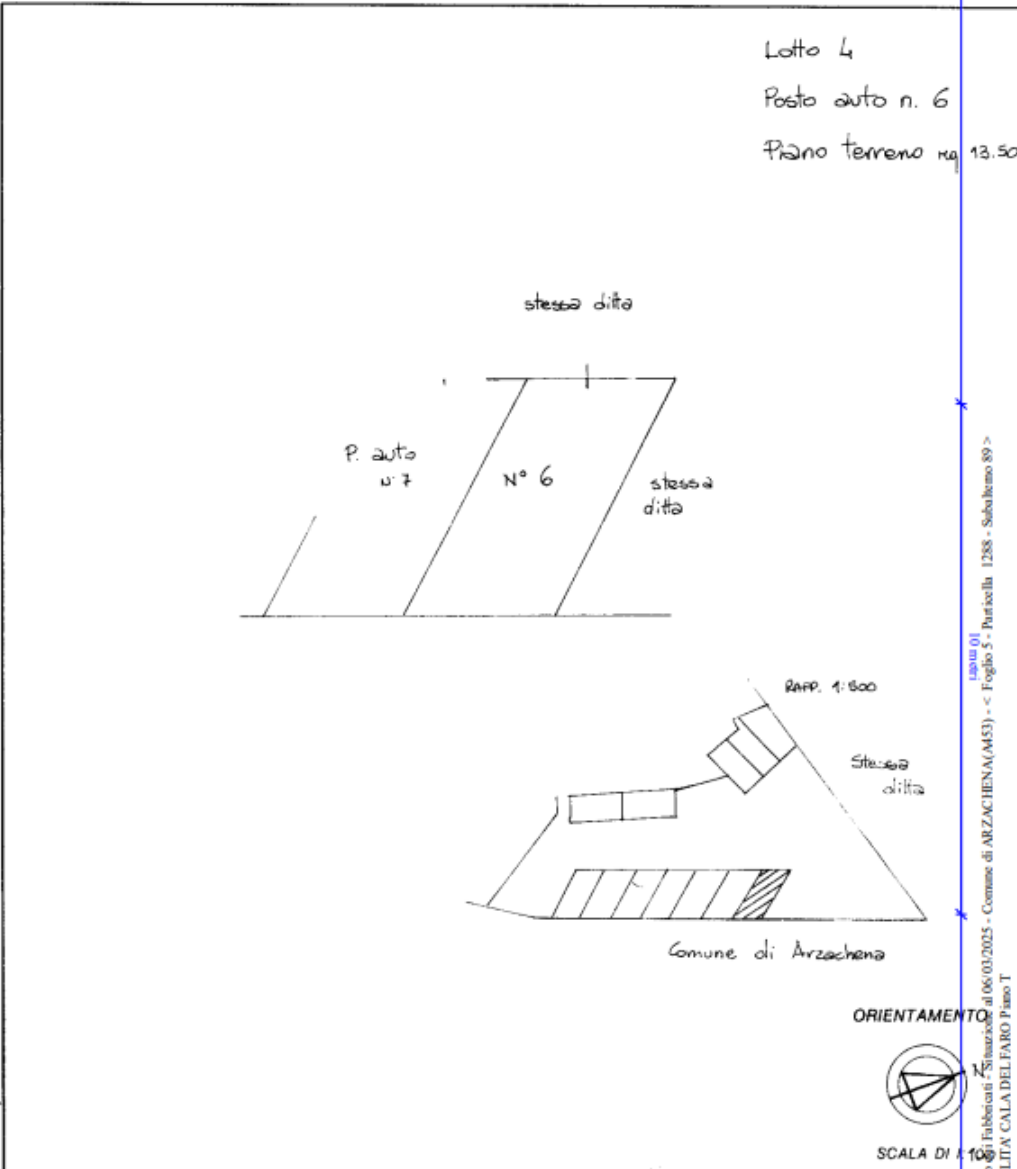
Da quanto suddetto si deduce che i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

Indirizzo: Arzachena, Località Cala del Faro in adiacenza alla via Capo Ferro .

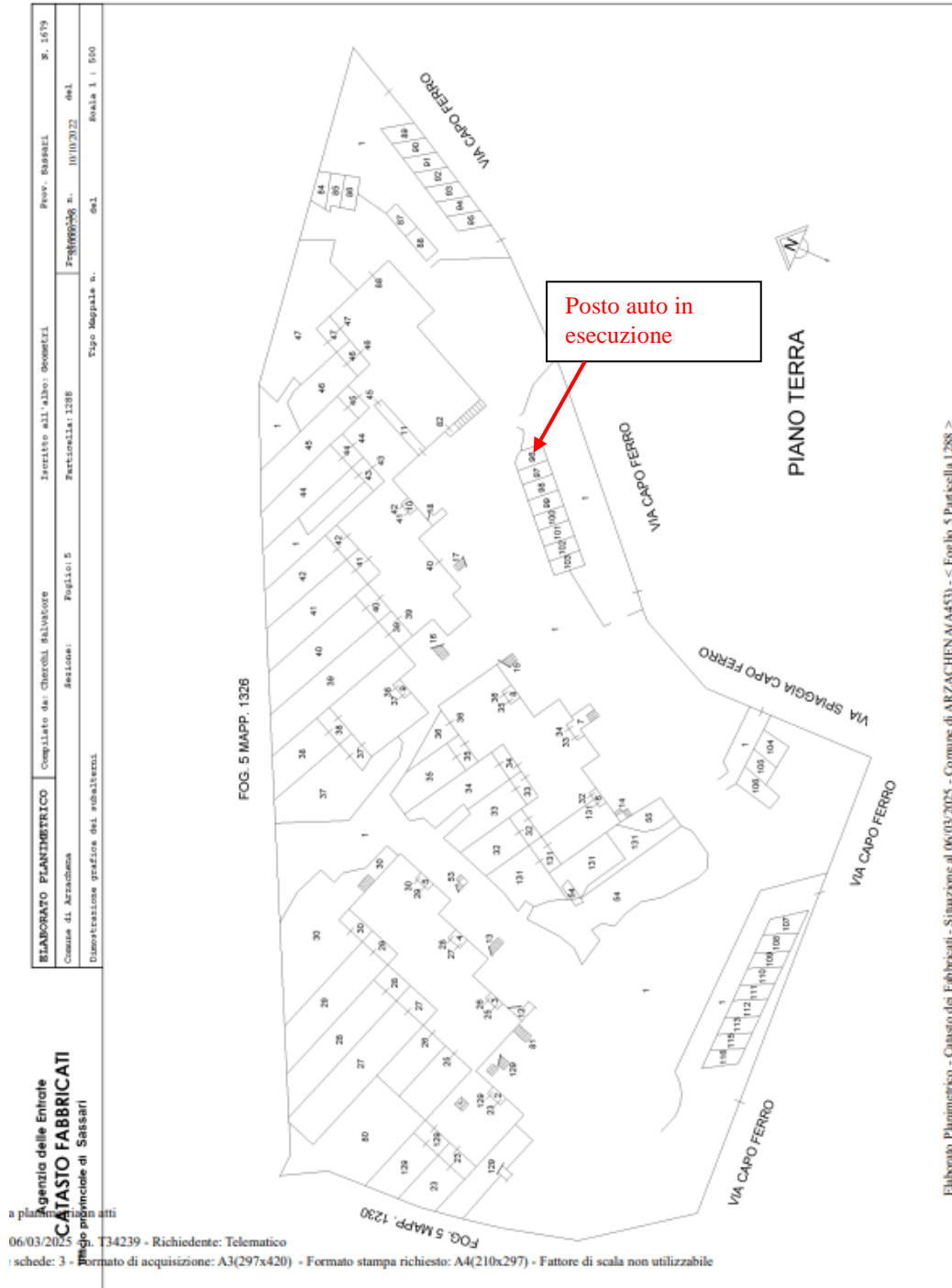
e) Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

La planimetria catastale del posto auto e l'elaborato planimetrico risultano conformi allo stato di fatto, ma non risultano conformi alla planimetria allegata al progetto approvato.

Data presentazione: 25/06/1991 - Data: 06/03/2025 - n. T38213 - Richiedente: CCHSST58D64E747C

MOGLIARIO F. rig. rata 487		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)	MOD. BN (CEU) LIRE 350
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>ARZACHENA</u> via <u>Lotizzazione "CALA DEL FARO"</u> civ.			
<p>Lotto 4 Posto auto n. 6 Piano terreno mq 13,50</p>  <p>stessa ditta</p> <p>P. auto n° 7</p> <p>N° 6</p> <p>stessa ditta</p> <p>stessa ditta</p> <p>stessa ditta</p> <p>Comune di Arzachena</p> <p>RAFF. 1:500</p> <p>ORIENTAMENTO</p> <p>SCALA DI 1:100</p>			
Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>			RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>			
Ultima planimetria in atti			
Data presentazione: 06/03/2025			
Totale schede: 1			
n. 1232 sub. 89			
Formato di acquisizione: A4			
data 13/03/21 Firma			

Planimetria Catastale



Estratto Elaborato Planimetrico Catastale

- f) *Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;*

L'esecutato risulta coniugato in data 27/10/1996 in regime di separazione di beni, come nell'estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio (All. 11). Nello stesso documento si riporta che in data 03/08/2023 i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale. Dalla nota di trascrizione riportata in allegato 15 risulta che il bene pignorato non è incluso nel fondo patrimoniale.

- g) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un*

ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

Al momento del sopralluogo il posto auto non era occupato.

- h) *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

Non trattasi di casa coniugale.

- i) *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l’Agenzia del Territorio, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l’esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

Dalle visure Ipotecarie effettuate in data 06/03/2025 (All. 12) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 17/01/1997 - Registro Particolare 337 Registro Generale 438 Pubblico ufficiale CAPASSO MICHELE Repertorio 88987 del 10/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 18/01/1999 - Registro Particolare 408 Registro Generale 498 Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 102693 del 21/12/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati: 1. Trascrizione n. 2374 del 27/04/1999
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/04/1999 - Registro Particolare 2374 Registro Generale 3293 Pubblico ufficiale MONDELLO MANUELA Repertorio 105371 del 31/03/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 408 del 1999
4. TRASCRIZIONE del 02/01/2006 - Registro Particolare 5 Registro Generale 6 Pubblico ufficiale PANELLA BRUNO Repertorio 70068/26759 del 25/12/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
5. TRASCRIZIONE del 22/12/2009 - Registro Particolare 9676 Registro Generale 14336 Pubblico ufficiale CHIARI ROBERTO Repertorio 19832/11297 del 03/12/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. ISCRIZIONE del 06/07/2015 - Registro Particolare 728 Registro Generale 4477 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 429/9215 del 06/07/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

7. TRASCRIZIONE del 17/05/2024 - Registro Particolare 4194 Registro Generale 5697 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 532/2024 del 16/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

j) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

Dalle informazioni assunte durante le operazioni peritali non risulta la costituzione di un condominio, ma l'appartenenza dell'immobile al Consorzio Cala del Faro. Il Consorzio Cala del Faro è un'associazione non riconosciuta, un cosiddetto Consorzio di urbanizzazione.

Il numero telefonico degli uffici del Consorzio è riportato in allegato 16.

Dagli uffici del Consorzio sono pervenuti: Statuto del Consorzio (All. 17) , Allegati allo statuto (All. 18), situazione contabile aggiornata (All. 19).

Dall'allegato 19 risulta un debito verso il Consorzio di 3.082,96 € . L'importo annuale da versare per il 2025 sembra essere costituito da 3 rate, ciascuna di 39,12 € per un totale annuo di 117,36 €.

Nella mail pervenuta in data 7/10/2025 il Consorzio si premura di comunicare quanto segue:

“In caso di alienazione di immobili facenti parte del territorio del Consorzio Cala del Faro (già Consorzio Bagaglino Cala del Faro) nel rogito dovranno essere contenute e trascritte le seguenti clausole:

- Art. 2“ Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili siti nell'ambito del comprensorio meglio descritto nella planimetria allegata sub a), nonché i loro successori ed aventi causa e qualsiasi titolo. Tutti i proprietari consorziati autorizzano la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, rispettivamente a favore ed a carico di ciascuno di essi. In ipotesi di trasferimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parti dei loro immobili, i consorziati interessati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione – il vincolo di partecipazione al Consorzio ed a comunicare con lettera raccomandata R.R. al Consorzio, entro quindici giorni

dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi del relativo rogito, nonché copia autentica della nota di trascrizione.”

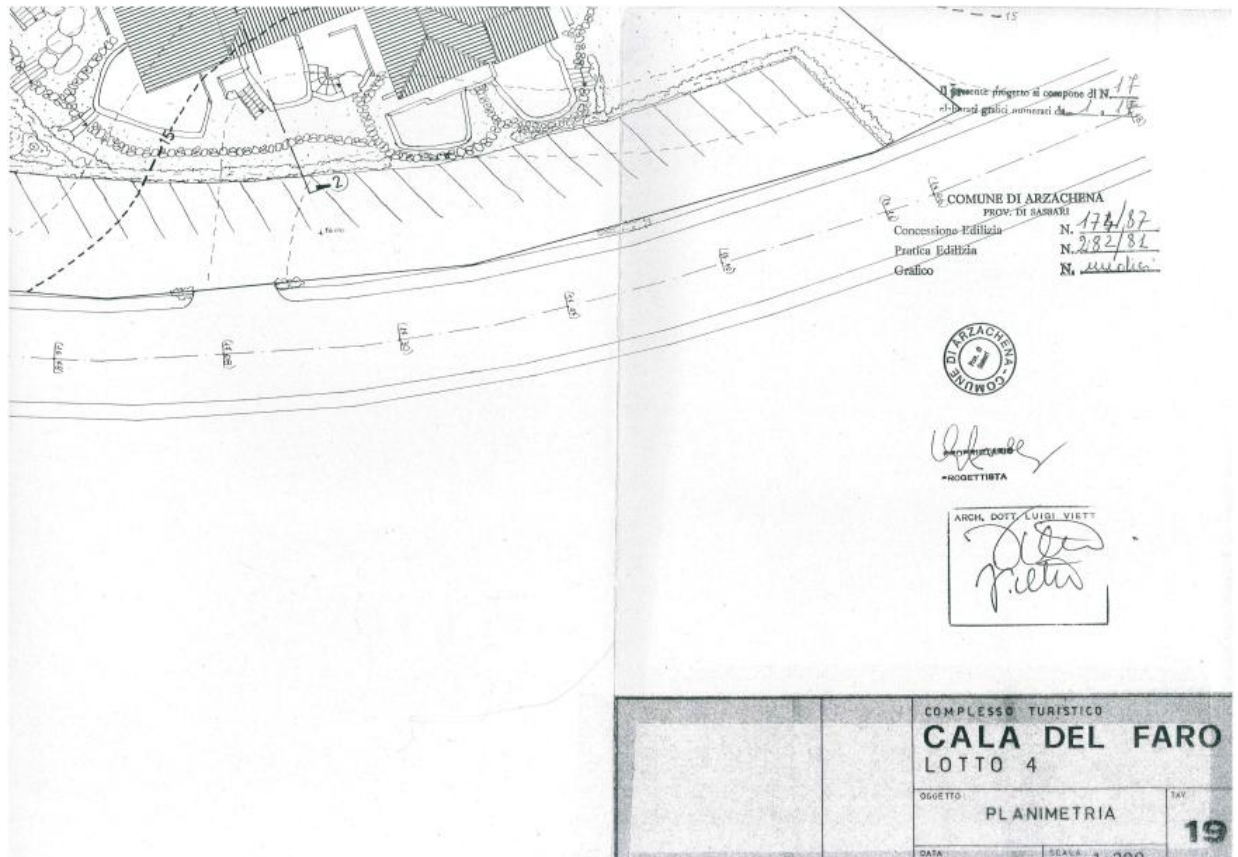
- Art. 3-1 “l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto del Consorzio Cala del Faro (già Consorzio Bagaglino Cala del Faro) e nello Statuto e nel Regolamento Edilizio del Consorzio Costa Smeralda, che l'acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni loro parte, per sé e per i suoi aventi causa, come facente parte integrante del presente contratto.”

In mancanza saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 31 dello Statuto Consortile, salvi, in ogni caso, ulteriori diritti e/o azioni, da parte del Consorzio.

Le comunichiamo che ogni consorziato è tenuto al pagamento delle QUOTE CONSORTILI così come deliberato dal CDA e dall'Assemblea Consortile.”

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

Il complesso residenziale a cui fa capo il posto auto fu realizzato in seguito a Concessione Edilizia n 174/87 (All. 9). Dalla planimetria allegata alla concessione edilizia, di cui di seguito si riporta un estratto, risulta una disposizione dei posti auto non conforme a quanto riportato nell'elaborato planimetrico, che invece risulta rispettoso dello stato di fatto.



Dalle informazioni acquisite dall'ufficio tecnico del Comune di Arzachena è emerso che è possibile sanare la situazione, ma poiché l'abuso riguarda l'intera area occupata dal complesso residenziale, la pratica dovrà essere istruita da tutti i proprietari, magari delegando lo stesso Consorzio Cala del Faro a cui fa capo il complesso, così come la spesa per la sanatoria, che per l'immobile in argomento si ritiene possa essere stimata in euro 1.000,00 €.

- D) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.*

Il posto auto ricade in Zona F/3 – Aree Turistiche Oggetto di Lottizzazioni Approvate del programma di fabbricazione di Arzachena . In allegato 13 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

m) *Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità; Trattasi di un posto auto scoperto privo di qualsiasi impianto, se non quello di illuminazione delle aree condominiali*

n) *Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali congruaggi in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile è pignorato per intero.

o) *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carrajo, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

L'immobile è vendibile in unico lotto come originariamente acquistato

p) *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

L'immobile pignorato è ubicato in Comune di Arzachena, in località Cala del Faro, in via Capo Ferro.

Il posto auto fa capo al lotto n. 4 detto " I Gabbiani" nel complesso immobiliare denominato "Consorzio Cala del Faro" – Porto Cervo.

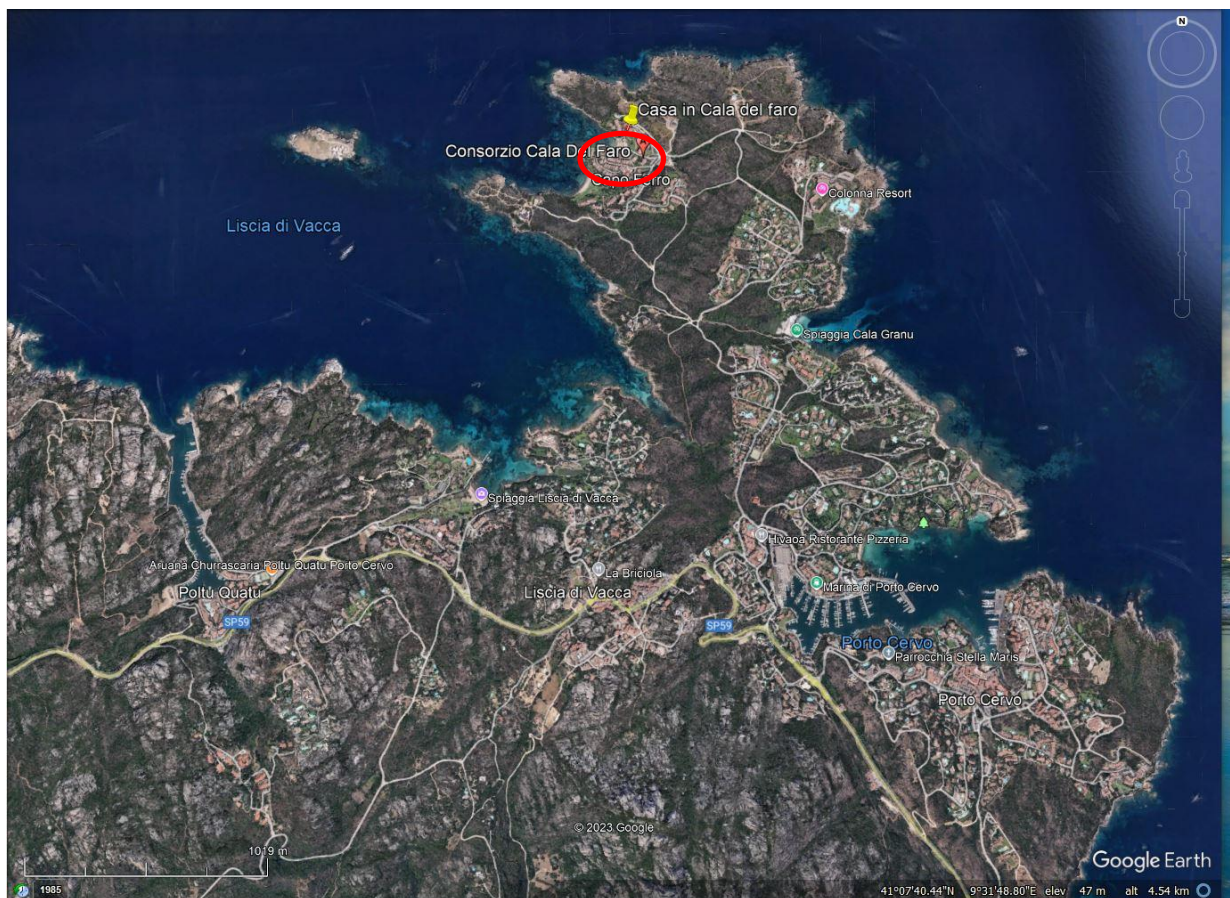
Il posto auto è identificato col n. 6.

La superficie del posto auto è pari a 14 mq circa

L'immobile confina con la via Capo Ferro, col posto auto n 7 identificato catastalmente con sub 90 e con aree condominiali.

I dati catastali attuali: l'immobile è identificato in catasto urbano al Comune di Arzachena, fg 5, particella 1288, sub 89, Categoria C6, consistenza 14 m², superficie catastale 14 m², Rendita euro 63,63. Località Cala del Faro Piano T.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE





La documentazione fotografica è riportata in Allegato 14.

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

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

- r) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le*

correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.

Si premette doverosamente che il pignoramento riguarda l'intera proprietà ed è presente abuso edilizio sanabile.

Il posto auto è parte di un edificio di un complesso edilizio costituito da più appartamenti, e fa capo ad un villaggio turistico organizzato in un consorzio denominato "Consorzio Cala del Faro"; è ubicato nella rinomata Costa Smeralda, nella zona nord-occidentale della frazione di Porto Cervo, dinanzi all'Isola delle Bisce.

Si trova ad una distanza di circa 4 km dal centro di Porto Cervo.

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

L'ambiente esterno è quello di un villaggio turistico per vacanze, caratterizzato da ville e villette a schiera indipendenti con giardino privato e qualche complesso di appartamenti, inserito molto bene in un contesto naturale spettacolare. In generale l'ambiente si manifesta abbastanza esclusivo.

Dal punto di vista urbanistico ricade in zona turistica F3 e la sua collocazione è più esattamente descritta in allegato 13 estratto da Urbismap.

La stima

Si tratta di un posto auto in una zona di notevole di prestigio, dove il mercato è attivo per unità immobiliari dotate a volte di posto auto scoperto. Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha preso in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/CALA FARD-CALA GRANO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3400	5400	L	14,1	22,5	L
Abitazioni civili	Ottimo	4200	6000	L	17,5	25	L
Box	NORMALE	1300	1700	L	6,5	8,5	L
Ville e Villini	NORMALE	4600	6900	L	19,2	28,7	L
Ville e Villini	Ottimo	5600	8400	L	23,4	35	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.D.P. n. 138 del 21 marzo 1998

Tabella 1 – primo semestre 2024

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/POLTU QUATU- LISCIA DI VACCA- CALA FARD- CALA GRANO- PANTOGIA

Codice di zona: EB

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3600	5300	L	15	22,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	4200	6000	L	17,5	25	L
Ville e Villini	NORMALE	7000	11000	L	29,1	45,8	L
Ville e Villini	Ottimo	11000	17000	L	45,8	70,8	L

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.13B del 23 marzo 1998.

Tabella 2 – secondo semestre 2024

Nella tabella 1 è riportato il valore attribuito ai Box, variabile tra 1.300 €/mq e 1.700 €/mq . Tenendo conto che trattasi di un posto auto scoperto si ritiene che si possa assumere un valore pari al 80% del valore medio dei box, cioè di 1.500 €/mq ottenendo così un valore di 1.200 €/mq e trattandosi di un posto auto di 14 mq un valore complessivo di 16.800 €.

Considerando invece il posto auto come pertinenza di abitazioni civili , con riferimento alla tabella n.2, si ha per queste un valore medio di $(3.600+6000)/2 = 4.800$ €/mq.

Tenendo conto che la superficie del posto auto è di 14 mq, che ragguagliata al 30% è pari a 4.20 mq, si ottiene un valore di 20.160 € .

Operando una media tra i due valori ottenuti $(16.800+20.160)/2 =$ si ottiene un valore di € 18.480,00 che anche in considerazione delle informazioni assunte dalla sottoscritta presso le agenzie immobiliari, si può ritenere congruo con i prezzi di mercato, per cui si ritiene che

il valore sia approssimabile a 18.500,00 € da cui si devono detrarre le spese per la sanatoria stimata in 1.000 €.

In conclusione il valore del posto auto è stimato in € 17.500,00 (Diciassettemila cinquecento euro).

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

Il file denominato “ All. 20 - Descrizione lotto EI 61/2024” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.






















Tempio Pausania 07.10.2025

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 20 pagine oltre agli allegati riportati nella pagina seguente.

Elenco Allegati

-  All 1 - comunicazioni sopralluogo.pdf
-  All 2 - Verbale sopralluogo dello 01-04-2025.pdf
-  All 3 - EI 61-2024 Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc.pdf
-  All 4 - Planimetria Catastale.pdf
-  All 5 - Mappa Catastale.pdf
-  All 6 - Elaborato planimetrico .pdf
-  All 7 - Visura Catastale storica part 1288 sub 89.pdf
-  All 8 - Richiesta di accesso agli atti.pdf
-  All 9 - CE 174-87.zip
-  All 10 - Copia atto di provenienza.pdf
-  All 11 - Estratto per Riassunto dell'atto di Matrimonio.pdf
-  All 12 - Visure ipotecarie.pdf
-  All 13 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 14 - Documentazione fotografica.pdf
-  All 15 - Nota di trascrizione - Fondo Patrimoniale.pdf
-  All 16 - Contatti Consorzio Cala del Faro.pdf
-  All 17 - Statuto aggiornato.pdf
-  All 18 - Statuto_Allegati.pdf
-  All 19 - Situazione contabile aggiornata.pdf
-  All 20 - Descrizione lotto.rtf
-  Perizia di stima nuova versione -EI n°61-2024 versione privacy.pdf

Tempio Pausania 07.10.2025

Il CTU
Ing. Sebastiana Occhioni