

RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA E.I. 53/2024

Creditore Procedente:

Creditore intervenuto: Banca

Debitori:

- 1
- 2
- 3

* * *

Premessa

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari, in data 02/02/2025 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore 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 si sono svolte in data 08-09-2025 come risulta dal verbale riportato in allegato 1. Nel corso del sopralluogo sono state scattate numerose foto e sono state effettuate le dovute misurazioni.

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.*

È allegato agli atti il certificato notarile rilasciato dal Notaio Raffaella Ferretti in data 22 maggio 2024 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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

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

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;* In data 03-03-2025 sono state acquisite le planimetrie catastali dell'appartamento e del posto auto (All. 3 e All. 4).

Sono stati inoltre acquisiti la mappa catastale (All. 5), l'elaborato planimetrico (All. 6) e le visure catastali aggiornate (All.7 e All. 8)

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. 9), il Comune di Arzachena ha fornito la pratica edilizia n. 12/97 relativa alla Concessione n. 407 del 29/10/1997 (All. 10).

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* è pervenuta l'attestazione della dichiarazione di agibilità relativa alla particella 2687 - sub 7 (All. 11)

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; Dall'archivio notarile di Sassari è stato acquisito Atto pubblico di compravendita del Notaio Gianfranco Giuliani del 26 aprile 2001 – rep. 178188, trascritto in data 11/05/2001 ai numeri 2650 di particolare e 3973 di generale (All. 12).*

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

Non risultano presenti dichiarazioni di successione.

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

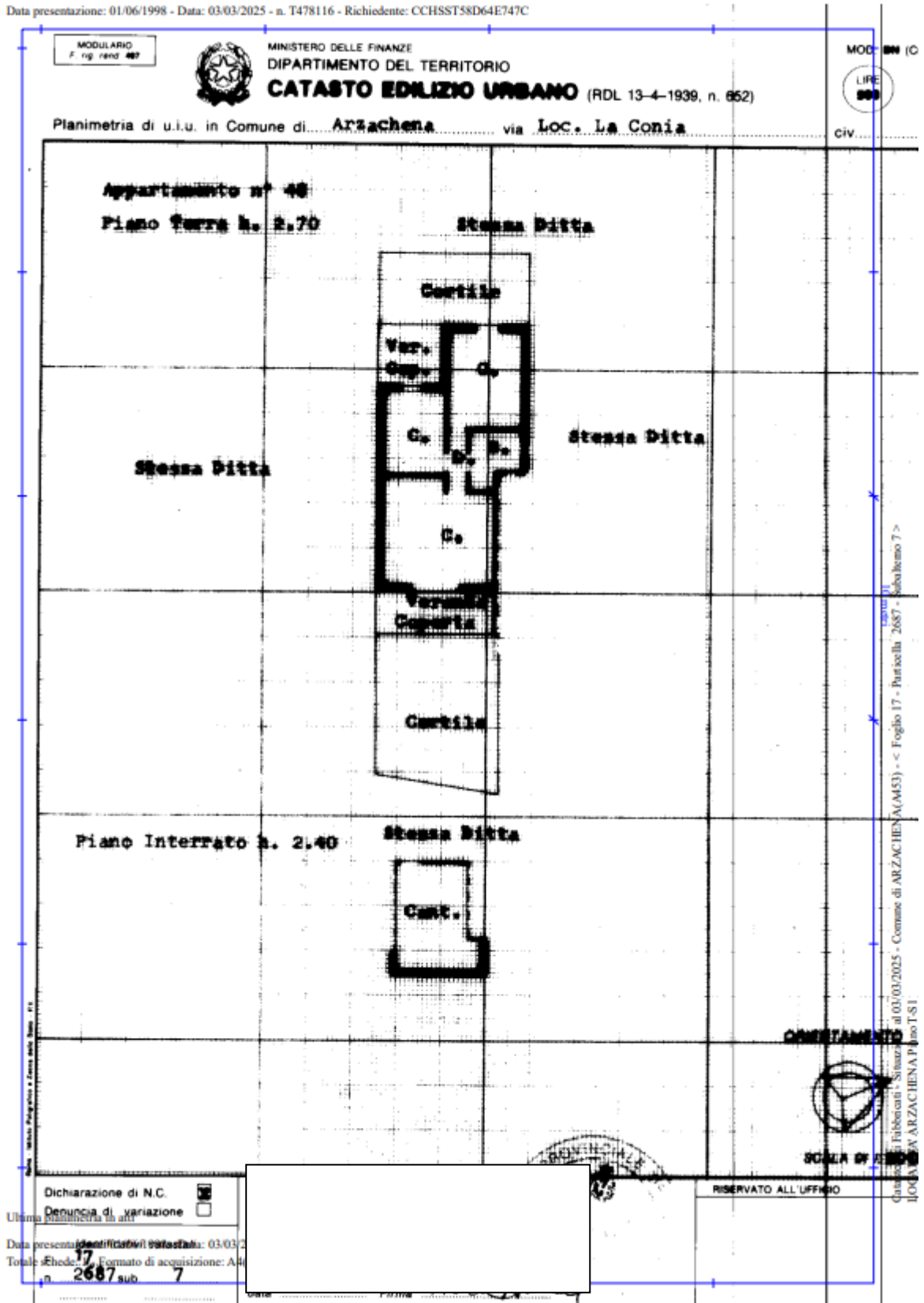
I dati indicati nel pignoramento, Immobili in Arzachena (Olbia-Tempio) località La Conia, alla via Isola Mortorio n. 48, censiti al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 17 mappali:

- 2687, subalterno 7, Località Arzachena piano T, Categoria A/2, classe 3, vani 4, R.C. Euro 619,75;
- 2687, subalterno 19, Località Arzachena piano T, Categoria C/6, classe 1, mq 12, R.C. Euro 54,54.

identificano in modo univoco gli immobili oggetto di esecuzione, precisando che il numero 48 non è riferito al numero civico, ma al numero interno dell'abitazione.

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.*

Le planimetrie catastali acquisite, di seguito riportate, risultano conformi allo stato di progetto approvato e allo stato di fatto.



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;*

Sono stati richiesti gli estratti dell'atto di matrimonio dei tre comproprietari del compendio pignorato. Dalla documentazione riportata in allegato 24, tutti i comproprietari risultano coniugati in regime di separazione dei beni. Due dei tre comproprietari risultano aver costituito un fondo patrimoniale. Dalla lettura degli atti di costituzione del fondo patrimoniale stipulati in data 04/05/2012 (All. 25) non risulta che i beni in esecuzione facciano parte del 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., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento*

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

L'appartamento risulta utilizzato dai debitori come casa per vacanze.

- 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.*

Alla scrivente risulta che 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 (All. 13) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 11/05/2001 - Registro Particolare 2650 Registro Generale 3973 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 178188 del 26/04/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 03/07/2012 - Registro Particolare 4253 Registro Generale 5860 Pubblico ufficiale FORTE ALBERTO Repertorio 51292/20124 del 22/06/2012 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA AI SENSI DELL'ARTICOLO 2645 C.C.
Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 561 del 28/05/2013 (RISOLUZIONE)
3. TRASCRIZIONE del 24/05/2013 - Registro Particolare 3088 Registro Generale 4186 Pubblico ufficiale FORTE ALBERTO Repertorio 52227/20687 del 21/05/2013 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 771 del 14/07/2016 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
 2. Annotazione n. 967 del 17/09/2018 (SENTENZA DI INEFFICACIA RELATIVA ATTI EX ART. 2901 C.C.)
4. ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 732 Registro Generale 5319 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 796 del 04/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
5. ISCRIZIONE del 09/08/2013 - Registro Particolare 912 Registro Generale 6565 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1170/2013 del 30/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. ISCRIZIONE del 23/08/2013 - Registro Particolare 941 Registro Generale 6929 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1221/2013 del 19/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 28/08/2013 - Registro Particolare 943 Registro Generale 6954 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 2354/2013 del 19/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
8. ISCRIZIONE del 28/08/2013 - Registro Particolare 944 Registro Generale 6955 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERRARA Repertorio 2354/2013 del 19/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. TRASCRIZIONE del 30/11/2015 - Registro Particolare 5775 Registro Generale 8136 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 3481/2015 del 11/11/2015 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
10. TRASCRIZIONE del 04/04/2016 - Registro Particolare 1661 Registro Generale 2398 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI FERRARA Repertorio 3481/2015 del 16/03/2016 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
11. TRASCRIZIONE del 22/05/2024 - Registro Particolare 4336 Registro Generale 5900 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI FERRARA Repertorio 1182/2024 del 29/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

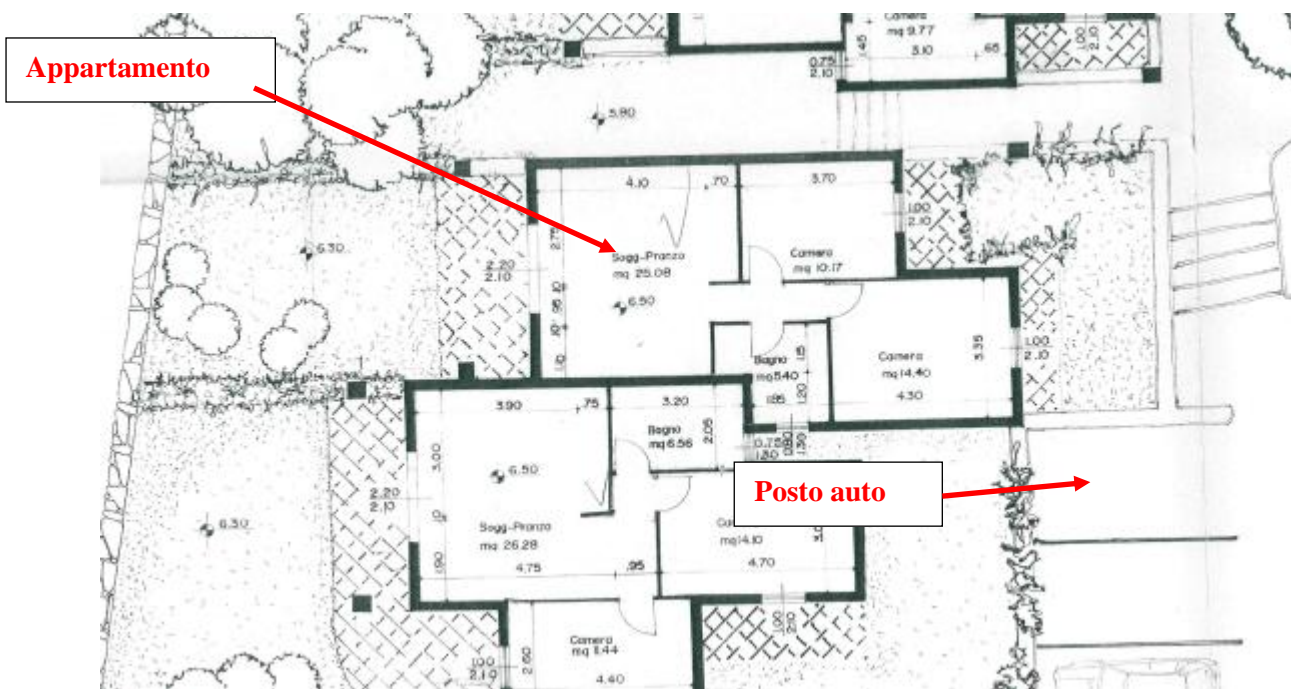
- j) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie 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.*

Dopo aver reperito i dati dell'amministratore del condominio che si riportano in allegato 15, la sottoscritta ha inoltrato all'amministratore la richiesta delle informazioni necessarie a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice (All. 16). L'amministratore ha comunicato mediante Pec del 9/09/2025 (All. 17) che "ad oggi sono state versate tutte le quote ordinarie, che non vi sono al momento lavori straordinari approvati e che a breve ci sarà l'assemblea di condominio per approvazione dei bilanci consuntivi e della previsione di spesa per la gestione 2025/2026 (01/07/2025-30/06/2026)". L'amministratore ha inoltre trasmesso il regolamento di condominio che si allega alla presente (All. 18), nel quale sono stabiliti i vincoli e gli oneri di natura condominiale e la tabella delle quote millesimali (All. 19), dalla quale si evince che la quota relativa ai beni in esecuzione è pari a 89 millesimi. Con una ulteriore Pec del 11/09/2025 (All.20) l'amministratore ha trasmesso i consuntivi delle gestioni 2023/2024 e 2024/2025 (All. 21). Nella stessa Pec comunica che la previsione di spesa per la gestione dallo 01/07/2025 al 30/06/2026 è stimata in € 550,00, tenendo conto che potrebbe subire variazioni in sede assembleare.

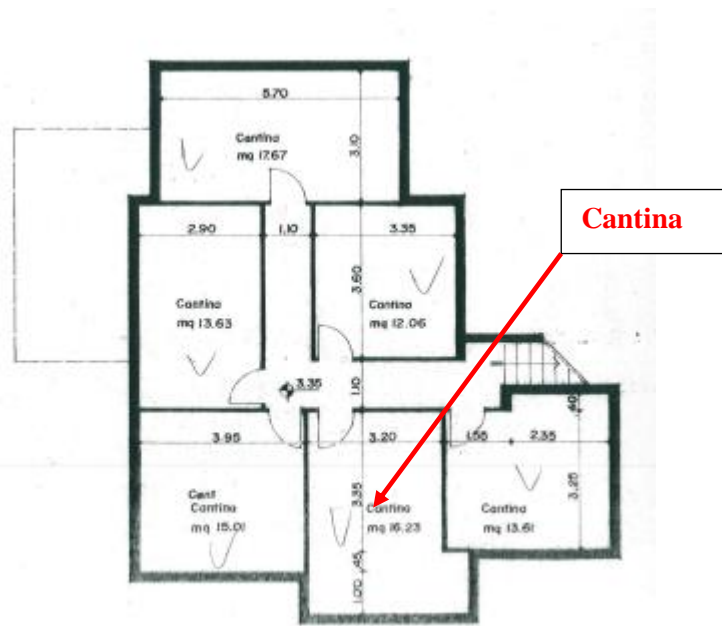
k) Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati 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.

L'appartamento a cui fa capo l'immobile fu realizzato in seguito a Concessione edilizia n. 407 del 29/10/1997 (All. 10).

Di seguito si riporta la pianta del progetto approvato:



Piano Terra



Piano Interrato

L'appartamento, la cantina e il posto auto sono conformi al progetto approvato ed alle planimetrie catastali.

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

L'edificio a cui fanno capo i beni staggiti ricade in "Zona C/6 – Espansioni Residenziali Turistiche In Situazioni Di Impianto Urbano Recente La Conia". In All. 14 si riporta il report di destinazione urbanistica tratto da UrbisMap.

- m) *Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;*

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

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Al momento l'unico generatore di acqua calda sanitaria è un boiler elettrico.

Per quanto riguarda l'impianto termico, l'appartamento è dotato di climatizzazione del tipo trial split con inverter.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti né attestati di prestazione energetica.

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

L'immobile è pignorato per intero.

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

L'immobile è costituito da un appartamento, dalla cantina di pertinenza e dal suo posto auto ed è vendibile in unico lotto così 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.*

INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE



L'immobile pignorato è ubicato in via Isola di Mortorio, località La Conia, Comune di Arzachena e risulta al piano terra con accesso diretto da zone comuni.

L'appartamento, del tipo cielo-terra, occupa una superficie commerciale pari a 64 mq circa, è dotato di due verande coperte per una superficie complessiva di circa 19 mq, due cortiletti per una superficie di circa 50 mq ed una cantina di pertinenza con accesso dall'esterno di circa 18 mq. Il posto auto di mq 12 è adiacente al cortile ubicato sul lato anteriore dell'appartamento.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di 55,05 mq così distribuita:

soggiorno cucina 25,08 mq;

camera 14,40 mq;

cameretta 10,17 mq;

Bagno 5,40 mq;

Cantina 16,23 mq;

L'altezza interna utile è di m 2,70.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, le murature di tamponamento sono realizzate in laterizio. I tramezzi dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forati avente spessore 8 cm. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile spatolato, alcune pareti sono rivestite in pietra, il tetto in tegole, i pavimenti interni in gres porcellanato, i rivestimenti in ceramica.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Le condizioni di manutenzione si possono ritenere moderatamente buone in quanto sono presenti alcune microfessurazioni nella muratura e alcuni segni di umidità di risalita in qualche punto delle pareti esterne, facilmente sanabili.

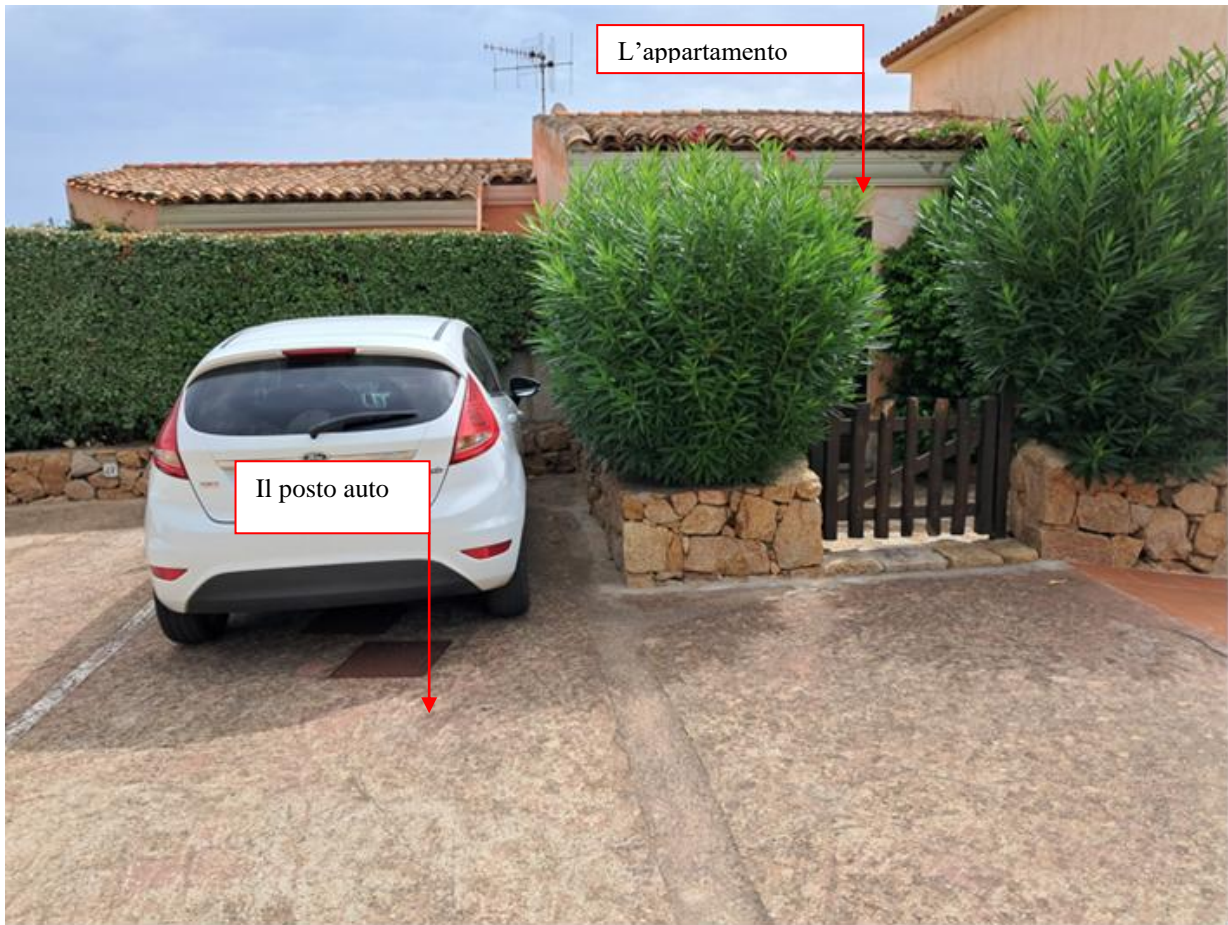
L'immobile confina per due lati con aree condominiali, per un lato con l'appartamento identificato al sub 24 e il quarto lato confina con la particella 1468.

I dati catastali attuali:

L'appartamento, comprensivo della cantina di pertinenza, è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 17 part. 2687, sub. 7, Categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 80 m² totale, escluse aree scoperte 69 m² Rendita euro 619,75.

Il posto auto è attualmente identificato in catasto urbano al fg. 17 part. 2687, sub. 19, Categoria C/6, classe 1, consistenza 12 m², Rendita euro 54,54.

Essendo parte di un condominio ha le pertinenze proprie dei condomini come vialetti, accessi e aree comuni.



Vista da cortile condominiale

La documentazione fotografica è riportata in allegato 22.

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.*

L'edificio, del quale l'appartamento occupa una porzione, è ubicato in località La Conia, alla periferia dell'abitato di Cannigione e dista circa 300 metri dal mare.

Si tratta di una località in Comune di Arzachena ad altissima valenza turistica trovandosi ai margini della Costa Smeralda, circa 16 km da Porto Cervo. L'aeroporto e il porto di Olbia distano circa 30 chilometri, il porto di Palau circa 15 chilometri. D'inverno la località è abitata da circa 800 abitanti mentre d'estate vi sono migliaia di turisti.

Con spostamenti veloci si hanno a disposizione tutte le bellissime spiagge della zona.

L'abitato di Cannigione è dotato di servizi primari come negozi di generi alimentari, pizzeria, bar e la scuola elementare statale Santa Maria.

Il soggiorno dell'appartamento è esposto a sud-est mentre le camere sono esposte a nord-ovest; la luminosità è quella prevista dalle norme, dunque normale, per quanto riguarda la panoramicità si può affermare che non è panoramico anche se dal giardino del soggiorno è possibile vedere il mare.

La stima

Si tratta di un appartamento in una zona altamente turistica dove il mercato è attivo.

Per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

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

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

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

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

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

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

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

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i valori attuali sono contenuti in un intervallo compreso tra i 3.500/4.500 €/mq, per un valore medio di 4.000 €/mq.

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All. 23) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

Bilocale in via Isola di Mortorio, 60 mq, 250.000 €: valore 4.167 € al mq;

Villa Bifamiliare, via Monti Corru, 349.000 €: valore 3.035 € al mq;

Villa a schiera, località La Conia, 150 mq, 85.000 €: valore 3.467 € al mq;

Trilocale, via Balba Bruciata, 57 mq, 230.000 €: valore 4.035 € al mq;

dalle quali si ricava un valore medio di 3.676 €/mq.

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

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per il mercato di Arzachena zona suburbana di Cannigione – La Conia (dati dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2024) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/CANNIGIONE-LA CONIA-MANNENA-MONTI CORRU-TANCA MANNA - EA BIANCA- LU PULICINU

Codice di zona: E5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2700	L	8,8	11,2	L
Ville e Villini	NORMALE	2400	3500	L	10	14,6	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.138 del 23 marzo 1998.

Considerato che l'appartamento in esame per come è strutturato rientra nella categoria di ville e villini e che lo stato conservativo può essere considerato NORMALE, dalla tabella OMI si assume il valore medio pari a di 2.950 € al mq.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di $((4.000+3.676+2950) /3) = 3.542$ €/mq.

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

CARATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	25%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	35%
TOTALI	60%	100%	95%

Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il seguente valore medio al mq ($\text{€ } 3.542 \times 0,95 =$) di **3.365,00 €/mq**, che si ritiene congruo per il locale in argomento.

Per cui, considerata la superficie commerciale (lorda) dell'abitazione di 64 mq, una superficie della veranda coperta di 19 mq che ragguagliata al 60% è pari a 11,4 mq, una superficie cortilizia di 50 mq che ragguagliata al 10% è pari a 5 mq, una cantina di 18 mq che ragguagliata al 60% è pari a 10,8 mq, un posto auto scoperto con una superficie di 12 mq che ragguagliata al 40% è pari a 4,8 mq si ricava una superficie commerciale complessiva pari a mq 96.

Moltiplicando il valore medio di 3.365,00 €/mq per la superficie di 96 mq ne discende il valore di ($3.365,00 \text{ €/mq} \times 96 \text{ mq}$) € 323.040,00 che può ragionevolmente approssimarsi a 323.000 €.

In conclusione, il valore dell'appartamento comprensivo del posto auto è stimato in € 323.000,00 (Trecentotremila 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 26 - Descrizione lotto EI 53-2024” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.




























Tempio Pausania 20.09.2025

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 20 pagine oltre agli allegati di seguito riportati.

Elenco Allegati

-  All 1 - Verbale sopralluogo 8-09-2025.pdf
-  All 2 - Modulo verifica documentazione EI 53-2024 RG .pdf
-  All 3 - Planimetria catastale appartamento.pdf
-  All 4 - Planimetria catastale posto auto.pdf
-  All 5 - Mappa Catastale.pdf
-  All 6 - Elaborato planimetrico.pdf
-  All 7 - Visura sub 7 - appartamento.pdf
-  All 8 - Visura sub 19 - Posto auto.pdf
-  All 9 - Richiesta accesso agli atti.pdf
-  All 10 - C E 407-97.zip
-  All 11 - Dichiarazione agibilità.pdf
-  All 12 - Atto di provenienza_signed.pdf
-  All 13 - Visure Ipotecarie.pdf
-  All 14 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 15 - Dati amministratore condominio.pdf
-  All 16 - Richiesta informazioni al Condominio.pdf
-  All 17 - Informazioni ricevute dal Condominio.pdf
-  All 18 - Regolamento di condominio .pdf
-  All 19 - Tabelle millesimali.pdf
-  All 20- Informazioni ricevute dal Condominio Pec 11-9-2025 .pdf
-  All 21 - Consuntivi di gestione condominio.pdf
-  All 22 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All 23 - Ricerca immobiliare.it.zip
-  All 24 - Estratti per riassunto atti di matrimonio.zip
-  All 25 - Atti stipula fondo patrimoniale.zip
-  All 26 - Descrizione lotto EI 53-2024.rtf
-  Perizia di stima nuova versione -EI n° 53-2024 - Formato Privacy.pdf