

**RELAZIONE DI STIMA
DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. Rge 150/2017

Creditore procedente: *****

Debitore esecutato:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Costanza Teti

L'esperto incaricato: Arch. Giovanna Maria Garrucciu



Ill.mo Giudice Teti, sottopongo alla sua attenzione la presente relazione sommariamente riepilogata dall'indice sottoindicato:

Indice

| | |
|---|---------------|
| 1. Premessa | pag. 3 |
| 2.Svolgimento delle operazioni di consulenza | pag. 3 |
| 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato | pag. 4 |
| 4. Allegati | |
| A) elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, elenco delle iscrizioni ipotecarie | |
| B) descrizione del bene con identificazione catastale coerente e relative planimetrie e visure | |
| C) fotografie esterne con relativa planimetria | |
| D) riepilogo delle spese sostenute e copia delle relative ricevute/fatture | |
| E) verbale di accesso | |
| F) certificati di destinazione urbanistica terreni | |
| G) n. 2 copie su supporto informatico con tutti gli allegati dell'elaborato | |
| H) Atto di Proprietà | |



1. PREMESSA

Il giorno 22 ottobre 2019, la S.V.I. nomina la sottoscritta Arch. Giovanna Maria Garrucciu, nata a Sassari il 13-03-1975 e residente a Olbia, in via Mar di Sardegna 37, CF GRRGNN75C53I452P, con studio in Calangianus, via Satta 2, N° iscrizione ordine 524, Consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.) per la redazione della perizia di stima, relativa alla procedura n. 150/2017; tale procedura è promossa da ***** , contro il Sig.

*****. Il giorno 30 ottobre 2019, la sottoscritta presenta giuramento davanti al funzionario giudiziario Dott.ssa ***** , e riceve il compito di rispondere ai quesiti riguardanti la suddetta procedura, come posti dal giudice Dott.ssa Teti Costanza.

L'inizio delle operazioni peritali è notificato a mezzo di posta certificata all' Avv. ***** , all'Istituto vendite giudiziarie di Tempio Pausania, con raccomandata al ***** (debitore).

E' nominato custode l'IVG di Tempio Pausania con il geom. ***** , il quale collabora con la sottoscritta fissando l'accesso per il giorno 27 novembre 2019.

Il sopralluogo avviene alla presenza dell'IVG.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **30/10/2019** mi reco presso il Tribunale di Tempio Pausania per il giuramento.

In data **5/11/2019** invio PEC all'IVG e al creditore, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali.

In data **6/11/2019** invio Raccomandata al debitore, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali.

In data **3/12/2019** vengo in possesso della documentazione catastale e delle ispezioni ipotecarie richiesti tramite lo studio ***** , ad Olbia.



In data **27/11/2019** **effettuo** il sopralluogo, nel comune di Arzachena, presso i beni pignorati. In occasione del sopralluogo, dopo aver proceduto all'ispezione generale e particolareggiata dei luoghi per cui è procedimento, eseguo un'accurata documentazione fotografica dei beni oggetto di procedura. Rilevo che lo stato dei fatti è parzialmente coerente con i dati catastali.

In data **4/02/2020** mi reco presso il comune di Arzachena per ritirare i certificati di destinazione urbanistica.

In data **4/02/2020** eseguo l'accesso agli atti presso il comune di Arzachena.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Quesito uno: completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni, cdu dei terreni

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dall'esame degli atti del procedimento, la documentazione, di cui all' ex art. 567 cod. proc. civ., ricevuta dopo l'espletamento del giuramento in data 30/10/2019, risulta completa ed idonea per lo svolgimento dell'incarico.

La sottoscritta, previa comunicazione, tramite posta certificata, a tutti i soggetti interessati, da inizio alle operazione peritali, rispondendo ai quesiti posti dal giudice.



Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli per ** in riferimento agli immobili oggetto della procedura:***

- 1) Trascrizione a favore del 16/05/2016 – registro particolare 2575 registro generale 3690,
Pubblico ufficiale Boschetti Annalisa, Repertorio 11041/6984 del 10/05/2016
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- 2) Iscrizione contro del 16/05/2016 – registro particolare 583 registro generale 3691
Pubblico ufficiale Boschetti Annalisa, Repertorio 11041/6984 del 10/05/2016
IPOTECA LEGALE

- 3) Iscrizione contro del 22/03/2017 – registro particolare 406 registro generale 2382
Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio 7166 del 15/09/2016
IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO

- 4) Trascrizione contro del 28/06/2017 – registro particolare 3724 registro generale 5338
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania, Repertorio 824/2017
del 9/06/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
In data 4 febbraio 2020 entro in possesso dei Certificati di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura (Allegato F).

Quesito due: descrizione del bene

Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione esterna ed interna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi



offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Descrizione dei terreni

I fondi sono ubicati nell'ambito del territorio comunale di Arzachena, precisamente all'interno del Villaggio Cala del Faro, gestito dal Consorzio omonimo (*****). Il villaggio si trova nella zona nord della Costa Smeralda, è un complesso residenziale elegante, si affaccia direttamente sul mare ed ha una bellissima vista sull'arcipelago de La Maddalena; è composto da circa 180 immobili suddivisi tra ville, case, appartamenti, trilocali e bilocali, è immerso in una curata area verde.

Lo stile delle unità abitative è quello tipico dell'area della Costa Smeralda. Ci sono delle aree ristrutturate, altre in via di ristrutturazione e altre un po' degradate.

L'area di Cala del Faro dista solamente 2km dalla famosa piazzetta di Porto Cervo, il golfo di Cala del Faro è esposto verso ovest, protetto dai venti che spesso battono sulle coste della Sardegna.

Il complesso di Cala del Faro ha il vantaggio di essere a soli 150 m dalla grande spiaggia di Cala del Faro. I lotti, oggetto della procedura, fanno parte del parco giardino e sono collegati tra loro, da vialetti, aiuole, giardini e sono molto curati. La spiaggia di Cala del Faro è una baia tra le più esclusive della costa Smeralda, con punto mare del Resort attrezzato. Durante il sopralluogo tutti i lotti sono stati accessibili e si trovano in buono stato, curati nel verde e puliti.

Di seguito si riportano i riferimenti catastali e la destinazione dei singoli lotti, così come censiti presso l'Agenzia delle Entrate e in relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica N. 4696 del 29/01/2020 (vedi allegato F). Tutti i terreni sono censiti al NCT di Sassari per il comune di Arzachena.

| FOGLIO | MAPPALE | SUB | CAT./QUAL. | Lotto n | consistenza | P.d.F. |
|--------|---------|-----|-------------|---------|-------------|---------|
| 5 | 1230 | 32 | Area urbana | 1 | 131 mq | F3 |
| 5 | 1230 | 33 | Area urbana | 2 | 247 mq | F3 |
| 5 | 1230 | 34 | Area urbana | 3 | 83 mq | F3 - F1 |
| 5 | 1230 | 35 | Area urbana | 4 | 72 mq | F3 |
| 5 | 1230 | 39 | Area | 5 | 50 mq | F3 |



| | | | | | | |
|---|------|-----|-------------|----|--------|----|
| | | | urbana | | | |
| 5 | 1230 | 40 | Area urbana | 6 | 56 mq | F3 |
| 5 | 1230 | 41 | Area urbana | 7 | 60 mq | F3 |
| 5 | 1230 | 42 | Area urbana | 8 | 210 mq | F3 |
| 5 | 1271 | 25 | Area urbana | 9 | 190 mq | F3 |
| 5 | 1271 | 26 | Area urbana | 10 | 110 mq | F3 |
| 5 | 1321 | 120 | Area urbana | 11 | 850 mq | F3 |
| 5 | 1321 | 124 | Area urbana | 12 | 70 mq | F3 |
| 5 | 1321 | 142 | Area urbana | 13 | 200 mq | F3 |
| 5 | 1321 | 148 | Area urbana | 14 | 30 mq | F3 |

Secondo il vigente Programma di Fabbricazione, con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n.1761/U del 17/10/1983, i terreni facenti parte della Lottizzazione "Cala del Faro", convenzionata in data 22/12/1977, vengono di seguito classificati:

Foglio N. 5, Mappale n. 1230 sub. 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42: insiste completamente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.).

Foglio N. 5, Mappale n. 1230 sub. 34: insiste parzialmente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.).

Foglio N. 5, Mappale n. 1230 sub. 34: insiste parzialmente in zona S1 (Aree di supporto per la balneazione, disciplinate dall'art. 67 delle N.T.A. del P.d.F.).

Foglio N. 5, Mappale n. 1321 sub. 120, 124, 142, 148: insiste completamente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.).

Foglio N. 5, Mappale n. 1271 sub. 25, 26: insiste completamente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.).

Descrizione dei lotti e coerenza tra Schede catastali e stato di fatto

Lotto 1 (map. 1230, sub 32): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale; il verde risulta ben curato.



Lotto 2 (map. 1230, sub 33): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale; il verde risulta ben curato ma il lotto è stato inglobato con il giardino di una villetta, delimitato da rete, come si può evincere dalla documentazione fotografica.

Lotto 3 (map. 1230, sub 34): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale; il lotto è adibito a giardino.

Lotto 4 (map. 1230, sub 35): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale;

Lotto 5 (map. 1230, sub 39): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta parzialmente coerente con la scheda catastale, parte di esso è stato inglobato nel giardino di un'unità immobiliare, delimitato da siepe e muretto in pietra;

Lotto 6 (map. 1230, sub 40): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta parzialmente coerente con la scheda catastale, parte di esso è stato inglobato nel giardino di un'unità immobiliare, delimitato da siepe e muretto in pietra;

Lotto 7 (map. 1230, sub 41): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta parzialmente coerente con la scheda catastale, parte di esso è stato inglobato nel giardino di un'unità immobiliare, delimitato da siepe e muretto in pietra;

Lotto 8 (map. 1230, sub 42): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale; il verde risulta ben curato.



Lotto 9 (map. 1271, sub 25): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta parzialmente coerente con la scheda catastale, parte di esso è occupato da aiuole, vialetti e scalinate che collegano al parcheggio sovrastante; inoltre, ricade in parte nella veranda d'ingresso di un'unità immobiliare;

Lotto 10 (map. 1271, sub 26): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta parzialmente coerente con la scheda catastale, parte di esso è occupato da aiuole, vialetti e scalinate che collegano al parcheggio sovrastante; inoltre, ricade in parte nel parcheggio stesso e nelle strade interne di collegamento;



Lotto 11 (map.1321, sub 120):lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale; risulta per la maggior parte occupato da verde, con palme e siepi, e, in piccola parte, occupato anche da pavimentazione.

Lotto 12 (map. 1321, sub 124): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta abbastanza coerente con la scheda catastale, anche se, il lotto risulta diviso a metà per l'attraversamento di una strada interna; inoltre, su un lato va a ridosso con la veranda di un'unità immobiliare, per il resto risulta occupato da verde ben curato.

Lotto 13 (map. 1321, sub 142): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta abbastanza coerente con la scheda catastale, se ne discosta solo per alcune piccole parti, che rientrano nelle normali differenze tra schede catastali e stato dei luoghi. Il lotto è occupato da verde ben curato. Al suo interno è presente un piccolo deposito.



Lotto 14 (map. 1321, sub 148): lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale; il verde risulta ben curato.



Quesito tre: conformità tra stato di fatto e pignoramento

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati indicati in pignoramento identificano i lotti e consentono la loro univoca identificazione, sono presenti alcune difformità, non sostanziali.

Estremi dell'atto di pignoramento:

Atto di pignoramento notificato in data 24 maggio 2017, tramite servizio postale, con raccomandata A.R. n. 76634110621 - 3, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 25/05/2017, come da nota di trascrizione Registro Generale n.5338, registro particolare n.3724, repertorio 824/2017 del 9/06/2017.

I terreni individuati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali e al sopralluogo con alcune differenze già elencate in descrizione.

Quesito quattro: aggiornamento catasto

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

Dai rilevamenti effettuati, dalla documentazione dell'agenzia del Territorio, dalle visure storiche relative agli immobili in oggetto si rileva quanto segue: i terreni individuati nell'atto di pignoramento, se pur con lievi differenze evidenziate durante il sopralluogo, corrispondono ai dati catastali. Non è necessaria alcuna modifica.



Quesito cinque: utilizzazione prevista

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

Secondo il vigente Programma di Fabbricazione, con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n.1761/U del 17/10/1983, i terreni facenti parte della Lottizzazione "Cala del Faro", convenzionata in data 22/12/1977, vengono di seguito classificati:

Foglio N. 5, Mappale n. 1230 sub. 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42: insiste completamente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.).

Foglio N. 5, Mappale n. 1230 sub. 34: insiste parzialmente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.).

Foglio N. 5, Mappale n. 1230 sub. 34: insiste parzialmente in zona S1 (Aree di supporto per la balneazione, disciplinate dall'art. 67 delle N.T.A. del P.d.F.).

Foglio N. 5, Mappale n. 1321 sub. 120, 124, 0142, 148: insiste completamente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.).

Foglio N. 5, Mappale n. 1271 sub. 25, 26: insiste completamente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.). Si allega il certificato di destinazione urbanistica e si precisa che i lotti, oggetto di perizia, sono aree urbane non edificabili.

Quesito sei: conformità alla normativa

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignoratisi trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Trattandosi di terreni non edificati non sono presenti titoli edilizi di alcun genere. In ogni caso, considerando che i lotti insistono su un villaggio e, alcuni di essi, si integrano con alcuni giardini



di altra proprietà, è stato effettuato l'accesso agli atti per verificare le autorizzazioni. La situazione è risultata piuttosto ingarbugliata, si riportano di seguito le conclusioni a cui si è giunti. Il villaggio Cala del Faro è suddiviso in aree definite Lotti; i lotti d'interesse, per la perizia in oggetto, sono: i n. 1, 3, 8.

Per quanto riguarda il **lotto n. 8**, su cui insistono i lotti con mappale n. 1230, esiste una concessione edilizia n.175/87; per il **lotto n. 1**, su cui insistono i lotti con mappale 1271, esiste una pratica edilizia n.228/81 con istanza presentata in data 23/07/1981 per la costruzione di un fabbricato residenziale; una dichiarazione in data 11/12/1987 (prot.n. 18014) di inizio lavori; comunicazione da parte del comune di Arzachena di rigetto in data 15/12/1987; Ricorso al TAR avverso il provvedimento di rigetto (ricorso n. 240/88); sentenza del TAR n. 1611/97 con cui il ricorso è dichiarato perento. Per il **lotto n. 3**, su cui insistono i lotti con mappale 1321, esiste una pratica edilizia n.249/85 con istanza presentata in data 24/09/1985 per la costruzione di un complesso residenziale; presentazione di nuova istanza in data 15/05/1986 di pari oggetto; una dichiarazione in data 11/12/1987 (prot.n. 18013) di inizio lavori; comunicazione da parte del comune di Arzachena di rigetto in data 15/12/1987; Ricorso al TAR avverso il provvedimento di rigetto (ricorso n. 241/88); sentenza del TAR n. 1585/97 con cui il ricorso n. 241/88 è dichiarato perento. Riguardo alle suddette pratiche non risultano adottate ordinanze di sospensione/demolizione.

Quesito sette: diritto sul bene del debitore

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

Dall'analisi della documentazione in mio possesso non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito otto: spese di gestione e manutenzione

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dall'analisi della documentazione in mio possesso risulta che i beni pignorati siano gravati da spese di manutenzione, condominiali o straordinarie. Si allega il prospetto annuale delle spese relative all'anno 2019, che mi sono state fornite dalla segreteria del consorzio Cala del Faro.



| FOGLIO | MAPPALE | SUB | CAT./QUAL. | consistenza | Spese di gestione anno 2019 |
|--------|---------|-----|-------------|-------------|-----------------------------|
| 5 | 1230 | 32 | Area urbana | 131 mq | 1.584,88 |
| 5 | 1230 | 33 | Area urbana | 247 mq | 2.540,53 |
| 5 | 1230 | 34 | Area urbana | 83 mq | 3.314,81 |
| 5 | 1230 | 35 | Area urbana | 72 mq | 1.004,18 |
| 5 | 1230 | 39 | Area urbana | 50 mq | 871,03 |
| 5 | 1230 | 40 | Area urbana | 56 mq | 604,91 |
| 5 | 1230 | 41 | Area urbana | 60 mq | 677,44 |
| 5 | 1230 | 42 | Area urbana | 210 mq | 725,87 |
| 5 | 1271 | 25 | Area urbana | 190 mq | 2.299,09 |
| 5 | 1271 | 26 | Area urbana | 110 mq | 1.331,11 |
| 5 | 1321 | 120 | Area urbana | 850 mq | 10.343,78 |
| 5 | 1321 | 124 | Area urbana | 70 mq | 851,79 |
| 5 | 1321 | 142 | Area urbana | 200 mq | 2.433,87 |
| 5 | 1321 | 148 | Area urbana | 30 mq | 365,06 |

Quesito nove: ipotesi di frazionamento

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

A seguito dell'analisi svolta, ritengo che i lotti possano essere venduti singolarmente, seguendo il loro frazionamento attuale.



Quesito dieci: quota pignoramento

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili, oggetto di procedura, risultano pignorati per intero.

Quesito undici: stato di possesso dell'immobile

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Lo stato di possesso del bene immobile oggetto della procedura è il seguente:

L'intera proprietà degli immobili è del Sig. ***** , come attestato dal contratto di compravendita del notaio dott. Annalisa Boschetti (repertorio n. 11041) del 10/05/2016, trascritto il 16/05/2016 (All.H).

Quesito dodici: coniugi separati

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

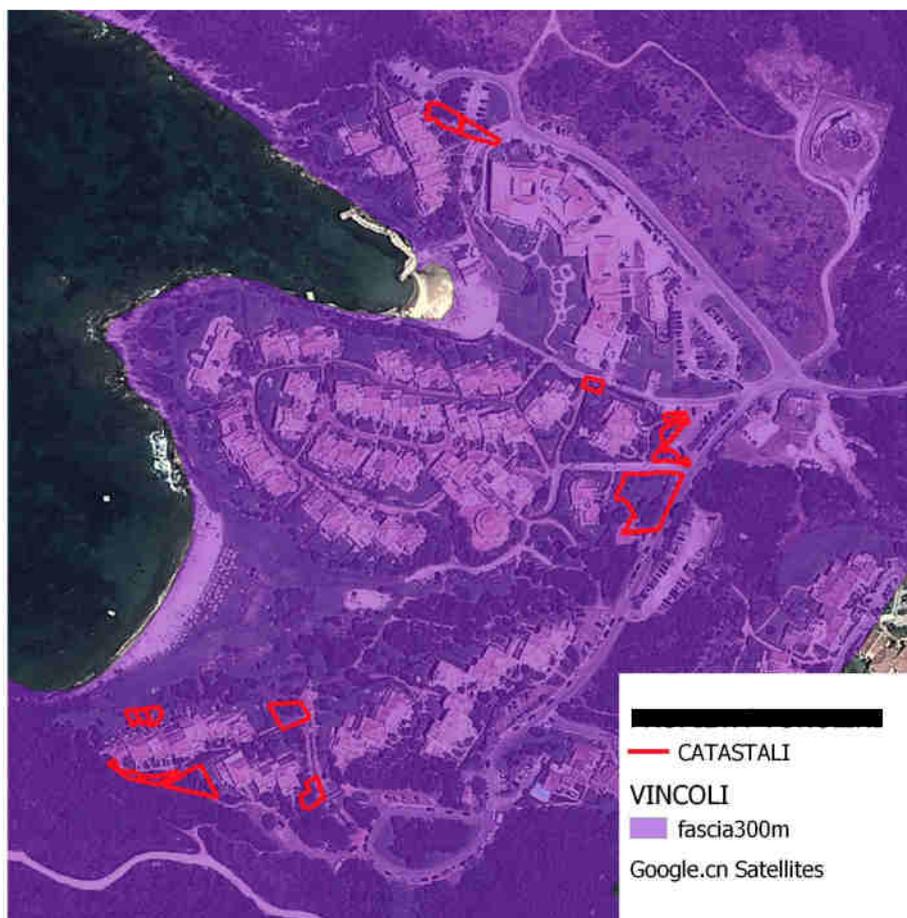
L'immobile non risulta occupato.



Quesito tredici: esistenza di formalità, vincoli, oneri

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Dalle indagini effettuate non risultano gravare sul bene formalità, oneri o vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso. Gli unici vincoli sono quelli derivati dalla pianificazione urbanistica regionale infatti le aree, che insistono in zona Ambiti Paesaggistici Gallura costiera NE, individuato dal P.P.R., sono soggette a vincolo Idrogeologico e si trovano in zona Hg1: area a pericolosità geologica moderata. Tutta l'area è vincolata ai fini della Tutela paesistica ed ambientale ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n. 42, e ss.mm.ii. I lotti non possiedono capacità edificatoria.



Quesito quattordici: determinazione del valore

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale, operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

CONSIDERAZIONI E STIMA TERRENI

Un'area edificabile si dice tale quando è suscettibile di trasformazione che, mediante la realizzazione di un insieme sistematico di opere, porta alla realizzazione di un immobile di natura pubblica o privata. I lotti in oggetto non sono edificabili. Per determinare il loro valore ci si può basare solo sulla loro superficie catastale, in quanto non sono presenti possibilità che consentano una successiva “formazione di valore” a livello immobiliare, determinata esclusivamente dalle potenzialità di trasformazione edilizia che un terreno possiede.

Gli elementi utili alla stima sono: l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie, la possibilità che siano appetibili per dei possibili acquirenti.

Per la determinazione del valore al mq si è dovuta eseguire una media fra vari valori, in modo da rendere la stima più corretta. Come prima cosa, si è partiti dal ricavare il valore al mq di un'area edificabile in zona Cala del Faro, per poi scorporare quel famoso 10 % che, solitamente, si attribuisce alle corti, ai giardini. Sono stati controllati anche i Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia delle Entrate in base all'art. 16 della Legge n. 865/1971, essenzialmente per l'utilizzo delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al D.P.R. 27/2001. I valori della banca dati dell'Agenzia delle Entrate risalgono al primo semestre del 2019. Inoltre, si è tenuto conto di un'indagine fatta nelle Agenzie immobiliari di vari comuni per terreni che presentano pari analogie con quelli oggetto di stima. Inoltre, si è tenuto conto dello stato del



lotto al momento del sopralluogo e delle spese di gestione, particolarmente esose. Nella tabella seguente si riportano i valori da porre a base d'asta:

| FOGLIO | MAPPALE | SUB | CAT./QUAL. | Superficie/mq | Quotazioni e €/mq | Valore € |
|--------|---------|-----|-------------|---------------|-------------------|------------------|
| 5 | 1230 | 32 | Area urbana | 131 mq | 120,00 | 15.720,00 |
| 5 | 1230 | 33 | Area urbana | 247 mq | 100,00 | 24.700,00 |
| 5 | 1230 | 34 | Area urbana | 83 mq | 180,00 | 14.940,00 |
| 5 | 1230 | 35 | Area urbana | 72 mq | 180,00 | 12.960,00 |
| 5 | 1230 | 39 | Area urbana | 50 mq | 200,00 | 10.000,00 |
| 5 | 1230 | 40 | Area urbana | 56 mq | 200,00 | 11.200,00 |
| 5 | 1230 | 41 | Area urbana | 60 mq | 200,00 | 12.000,00 |
| 5 | 1230 | 42 | Area urbana | 210 mq | 110,00 | 23.100,00 |
| 5 | 1271 | 25 | Area urbana | 190 mq | 80,00 | 15.200,00 |
| 5 | 1271 | 26 | Area urbana | 110 mq | 90,00 | 9.900,00 |
| 5 | 1321 | 120 | Area urbana | 850 mq | 80,00 | 68.000,00 |
| 5 | 1321 | 124 | Area urbana | 70 mq | 100,00 | 7.000,00 |
| 5 | 1321 | 142 | Area urbana | 200 mq | 110,00 | 22.000,00 |
| 5 | 1321 | 148 | Area urbana | 30 mq | 150,00 | 4.500,00 |

Sulla base dei calcoli di cui è stato fornito resoconto si conclude che il costo totale dei terreni venduti a corpo in base ai prezzi di mercato è di € **251.520,00** (euro **duecentocinquantunomila e duecento venti**).



CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte, si esplicita di seguito il valore di Mercato, alla data del 7 febbraio 2020, del patrimonio immobiliare di cui in oggetto, che risulta esprimibile complessivamente in **€ 251.520,00 (euro duecentocinquantunomila e duecento venti).**

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e consegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Calangianus, febbraio 2020

In fede
Arch. Giovanna Maria Garrucciu

