

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura di cui al R.G.E. n. **200078/2010**

Giudice Istruttore: Dott.ssa Costanza TETI

Creditore procedente: BANCA POPOLARE DI BERGAMO Spa
BANCA CARIGE ITALIA Spa
+ altri

contro

Debitore:



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE**

**PERIZIA DI STIMA
RELAZIONE ED ALLEGATI**

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato:

Arch. Marco Enrico TRIVELLIN

ORIGINALE



1. PREMESSA

Nella pubblica udienza del 26/03/2019, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Costanza Teti, ha nominato ed il 16/04/2019 conferito incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch. TRIVELLIN Marco Enrico, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al numero 265, con studio tecnico in Olbia, [REDACTED], **di redigere la stima di alcuni immobili** siti in Olbia (OT), in località Cugnana, ed in Arzachena (OT), in località Lu Cumitoni, oggetto di accertamento nella **procedura R.G.E. n. 200078/2010**, alla quale è stata riunita la n. 115/2015.

Gli immobili in oggetto vengono indicati quali beni pignorabili negli atti notificati ai debitori dall'ufficiale giudiziario in data 16/06/2010, su richiesta della Banca Popolare di Bergamo s.p.a., ed in data 01/09/2015 su richiesta della Banca Carige Italia s.p.a.

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti, lo scrivente CTU stabiliva per il 29/07/2019 alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali con un sopralluogo presso gli immobili oggetto di accertamento, ed all'ora e giorno stabiliti, alla presenza dei signori:

Geom. [REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG);

Sig. [REDACTED], usufruttuario e proprietario degli immobili, esecutato;

Sig. [REDACTED], familiare della Sig.ra [REDACTED], proprietaria ed esecutata,

avveniva la loro identificazione ed il successivo accesso agli stessi, a cominciare da quelli in località Lu Cumitoni, nel territorio del Comune di Arzachena.

Di seguito, sbrigate le formalità di rito, si è proceduto al rilievo planimetrico del fabbricato, all'acquisizione delle necessarie informazioni tecnico-costruttive relative ed alla predisposizione di idoneo servizio fotografico.

Si è quindi proceduto al trasferimento nel territorio del Comune di Olbia, in località Cugnana, ove si è presa visione degli immobili pignorati ivi presenti.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 14:00, come da **verbale di sopralluogo** (cfr. Allegato H.1).

2. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

Nota: si evidenzia che nelle more della elaborazione della presente relazione sono intervenute le azioni governative atte a limitare le conseguenze dell'emergenza sanitaria venutasi a creare, da marzo 2020 ad oggi, per ragioni indipendenti dalla propria volontà, che hanno limitato oltremodo le azioni sul territorio ed i contatti diretti con uffici e relativi referenti,



ed hanno condizionato la tempistica della stesura dell'elaborato peritale. Pertanto, alcune risposte, logica conseguenza di specifiche informazioni acquisite antecedentemente all'emergenza, potrebbero necessitare di un aggiornamento.

L'esperto incaricato:

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

Il sottoscritto CTU incaricato, ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento, ad eseguire ogni operazione ritenuta necessaria, e ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ritenendo idonea, ma non completa, la documentazione agli atti. Si è quindi provveduto ad acquisire quanto mancante al fine di poter predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Si è inoltre provveduto ad acquisire le mappe catastali indispensabili per la corretta identificazione dei beni (cfr. Allegato C) ed i certificati di destinazione urbanistica dei terreni (cfr. Allegato F.14).

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate (cfr. Allegato D) e della documentazione depositata nei fascicoli, con riferimento alle verifiche eseguite presso la conservatoria è stato possibile predisporre i seguenti elenchi, distinti per immobile:

Immobile sito nel Comune di Arzachena (SS)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, Foglio 11 Particella 671

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 06/07/2010	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 649/1 del 18/06/2010	Reg. Part. 4417	Reg. Gen. 7374	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]
Nota del 11/09/2013	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Decreto di SEQUESTRO PREVENTIVO ex art. 321 C.P.P. P. Ufficiale TRIBUNALE Rep. 1198/13 del 26/07/2013	Reg. Part. 5328	Reg. Gen. 7180	ERARIO DELLO STATO [REDACTED]
Nota del 10/09/2015	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 624/2015 del 01/09/2015	Reg. Part. 4366	Reg. Gen. 6109	BANCA CARIGE ITALIA SPA [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 27/11/2003	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO P. Ufficiale GOVEANI ROBERTO Rep. 65148 del 29/10/2003	Reg. Part. 1823	Reg. Gen. 14201	[REDACTED] [REDACTED]
Nota del 23/12/2009	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA ex art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 P. Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA A AGENTE RISCOSSIONE - SASSARI Rep. 25572/2009 del 21/12/2009	Reg. Part. 2504	Reg. Gen. 14445	EQUITALIA SARDEGNA SPA [REDACTED]

Immobile sito nel Comune di Olbia (SS)

Catasto Terreni, Sezione Urbana, Foglio 18 Particella 164

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 26/02/1999	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di pignoramento immobili UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 17 del 04/02/1999	Reg. Part. 1160	Reg. Gen. 1611	BANCA POP. BG CREDITO VARESINO [REDACTED]
Nota del 06/07/2010	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 649/1 del 18/06/2010	Reg. Part. 4417	Reg. Gen. 7374	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]
Nota del 19/10/2011	ATTO GIUDIZIARIO ORDINANZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE P. Ufficiale TRIBUNALE Rep. 530/2011 del 06/10/2011	Reg. Part. 6481	Reg. Gen. 10034	[REDACTED] [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 07/02/1991	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO P. Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 1881 del 26/02/1990	Reg. Part. 127	Reg. Gen. 1275	CARIPLO SPA [REDACTED]
Nota del 05/07/2003	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA ex art 77 DPR 602/73 e successive modifiche P. Ufficiale ESATRI SPA Rep. 1195/2003 del 06/06/2003	Reg. Part. 1053	Reg. Gen. 8153	ESATRI SPA [REDACTED]
Nota del 23/12/2009	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA ex art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 P. Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA A AGENTE RISCOSSIONE - SASSARI Rep. 25572/2009 del 21/12/2009	Reg. Part. 2504	Reg. Gen. 14445	EQUITALIA SARDEGNA SPA [REDACTED]

Nota del 10/05/2010	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO P. Ufficiale TRIBUNALE Rep. 1143/1990 del 27/04/1990	Reg. Part. 1188	Reg. Gen. 4846	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]
Annotazione del 21/03/2018	RESTRIZIONE DI BENI relativa alla NOTA D'ISCRIZIONE n. 371 del 23/12/2009 Reg. Part. 2504	Reg. Part. 371	Reg. Gen. 2382	EQUITALIA SARDEGNA SPA [REDACTED]
Annotazione del 30/04/2021	CANCELLAZIONE TOTALE relativa alla NOTA D'ISCRIZIONE del 10/05/2010 Reg. Part. 1188	Reg. Part. 756	Reg. Gen. 4473	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]

Immobile sito nel Comune di Olbia (SS)

Catasto Terreni, Sezione Urbana, Foglio 18 Particella 287

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 26/02/1999	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 17 del 04/02/1999	Reg. Part. 1160	Reg. Gen. 1611	BANCA POP. BG CREDITO VARESINO [REDACTED]
Nota del 06/07/2010	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 649/1 del 18/06/2010	Reg. Part. 4417	Reg. Gen. 7374	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 07/02/1991	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO P. Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 1881 del 26/02/1990	Reg. Part. 127	Reg. Gen. 1275	CARIPLO SPA [REDACTED]

Nota del 05/07/2003	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA ex art 77 DPR 602/73 e successive modifiche P. Ufficiale ESATRI SPA Rep. 1195/2003 del 06/06/2003	Reg. Part. 1053	Reg. Gen. 8153	ESATRI SPA [REDACTED]
Nota del 23/12/2009	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA ex art 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 P. Ufficiale EQUITALLIA SARDEGNA SPA A AGENTE RISCOSSIONE - SASSARI Rep. 25572/2009 del 21/12/2009	Reg. Part. 2504	Reg. Gen. 14445	EQUITALLIA SARDEGNA SPA [REDACTED]
Nota del 10/05/2010	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO P. Ufficiale TRIBUNALE Rep. 1143/1990 del 27/04/1990	Reg. Part. 1188	Reg. Gen. 4846	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]
Annotazione del 30/04/2021	CANCELLAZIONE TOTALE relativa alla NOTA D'ISCRIZIONE del 10/05/2010 Reg. Part. 1188	Reg. Part. 756	Reg. Gen. 4473	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]

Immobile sito nel Comune di Olbia (SS)

Catasto Terreni, Sezione Urbana, Foglio 18 Particella 302

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 26/02/1999	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di pignoramento immobili UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 17 del 04/02/1999	Reg. Part. 1160	Reg. Gen. 1611	BANCA POP. BG CREDITO VARESINO [REDACTED]
Nota del 06/07/2010	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di pignoramento immobili UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep. 649/1 del 18/06/2010	Reg. Part. 4417	Reg. Gen. 7374	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]

ISCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 07/02/1991	IPOTECA GIUDIZIALE Derivante da DECRETO INGIUNTIVO P. Ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Rep. 1881 del 26/02/1990	Reg. Part. 127	Reg. Gen. 1275	CARIPLO SPA [REDACTED]
Nota del 05/07/2003	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA ex art 77 DPR 602/73 e successive modifiche P. Ufficiale ESATRI SPA Rep. 1195/2003 del 06/06/2003	Reg. Part. 1053	Reg. Gen. 8153	ESATRI SPA [REDACTED]
Nota del 23/12/2009	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA ex art 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 P. Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA A AGENTE RISCOSSIONE - SASSARI Rep. 25572/2009 del 21/12/2009	Reg. Part. 2504	Reg. Gen. 14445	EQUITALIA SARDEGNA SPA [REDACTED]
Nota del 09/02/2010	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA ISCRITTA ex art 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99 P. Ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA A AGENTE RISCOSSIONE - SASSARI Rep. 25902/2010 del 08/02/2010	Reg. Part. 274	Reg. Gen. 1443	EQUITALIA SARDEGNA SPA [REDACTED]
Nota del 10/05/2010	IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO P. Ufficiale TRIBUNALE Rep. 1143/1990 del 27/04/1990	Reg. Part. 1188	Reg. Gen. 4846	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]
Annotazione del 30/04/2021	CANCELLAZIONE TOTALE relativa alla NOTA D'ISCRIZIONE del 10/05/2010 Reg. Part. 1188	Reg. Part. 756	Reg. Gen. 4473	BANCA POP. BG SPA [REDACTED]

2) **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni

ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici);
descrive 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;

2.1) Fabbricato

L'immobile è regolarmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Arzachena, Provincia di Sassari, al Foglio 11, Particella 671, categoria A/2, Classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 212 mq (211 mq escluse aree scoperte), rendita Euro 1.119,42.

È altresì depositata la planimetria catastale dell'unità immobiliare, seppur nella sua rappresentazione precedente allo stato di fatto attuale (cfr. Allegato C).

2.1.1) Caratteristiche generali e insediative

L'immobile oggetto di pignoramento è la porzione di un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Arzachena (SS), in località Lu Cumitoni. Risulta essere il capo-schiera Nord, interno 4, del corpo C1 del "Villaggio Faras", 600 metri in linea d'aria a Sud dalla località turistica denominata Poltu Quatu e dalla S.P. 59 congiungente le maggiori località turistiche della zona (Baia Sardinia, Liscia di Vacca e Porto Cervo). Tale insediamento a destinazione residenziale risulta isolato rispetto alla conformazione urbana di quella parte del territorio, ma la vicinanza con la menzionata strada provinciale permette di poter usufruire dei servizi presenti nelle località poco distanti. Non mancano le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria; a medie distanze si possono trovare la maggior parte dei servizi necessari (farmacie, negozi al dettaglio), un po' più distanti i luoghi di culto, scuole, gli istituti di credito, ed i centri commerciali; il centro urbano di maggior riferimento, Arzachena, dista circa 16 km e si raggiunge agevolmente percorrendo le strade provinciali; il porto e l'aeroporto di Olbia distano poco più di 33 km (cfr. Allegato B.1).

2.1.2) Caratteristiche distributive

L'immobile, di sviluppo oblungo, è costituito da due livelli, piano terra e primo, comunicanti attraverso una scala interna. È orientato approssimativamente secondo l'asse N-E / S-O, e presenta aperture finestrate in ambo i fronti oltre che su quello S-E.

L'ingresso principale, posto sul fronte N-E, si trova al piano primo, e si raggiunge percorrendo una scala esterna che raggiunge in quota una piccola veranda. È inoltre possibile

accedere sia al piano terra dell'unità attraverso un'ampia porta finestra a due ante presente sul fronte principale, che al piano superiore attraverso due porte finestre presenti sul fronte posteriore (S-O).

Gli spazi interni sono composti da una c. d. "zona giorno" al piano primo, comprendente un ampio locale con funzione di soggiorno e di sala da pranzo, e un locale cucina; al piano è anche presente un locale adibito a camera da letto singola con proprio servizio igienico con doccia. Al piano terra si trova la "zona notte", costituita da una camera da letto doppia, costituita da tre locali di cui uno adibito ad ampio guardaroba ed un altro ad ampio bagno/servizio igienico con vasca e doccia distinte; una camera da letto tripla, costituita da due locali comunicanti; un locale per bagno/servizio igienico con doccia; un locale ripostiglio e lavanderia; un locale soggiorno che permette anche la comunicazione con lo spazio esterno ove è presente una piccolo portico coperto da una tettoia. Tutti i vani, anche quelli di modeste dimensioni, risultano funzionali e ben distribuiti.

A contorno del fabbricato, lungo i lati non adiacenti al resto del complesso edilizio e fino ai confini del lotto, lo spazio adibito a giardino con posti auto pavimentati.

Il terreno di pertinenza, un lotto di circa 900 mq, risulta ben delimitato da muro di recinzione con ampi cancelli pedonale e carrabile lungo il lato confinante con la strada di lottizzazione (cfr. Allegato B.2).

2.1.3) Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare avere le seguenti caratteristiche:

FONDAZIONI perimetrali e centrali continue in conglomerato cementizio armato, realizzate con calcestruzzo e armatura metallica;

VESPAI di sottofondo realizzati con pietrame sciolto di diversa pezzatura, disposto in opera a mano e finitura con ghiaietto fine;

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in muratura portante;

SOLAIO di interpiano in latero-cemento;

STRUTTURA DI TAMPONAMENTO perimetrale in blocchi di calcestruzzo dello spessore unitario di cm. 25 e cm. 40;

TAVOLATI INTERNI realizzati con mattoni forati di laterizio dello spessore di cm. 8, disposti in foglio e legati con malta cementizia;

MASSETTI in calcestruzzo dosato a q.li 2.50 di cemento, con spessore di cm. 10, con

interposta rete elettrosaldata;

INTONACI INTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

INTONACI ESTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

Tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate; quelle interne risultano esenti da ammaloramenti evidenti, mentre quelle esterne ne presentano alcuni di lieve entità, prevalentemente distribuiti nel parapetto della scala esterna;

PAVIMENTAZIONI INTERNE in cotto antico delle dimensioni unitarie di circa cm. 45x45, in opera su letto di malta cementizia, nel soggiorno e nella camera del piano primo; in gres porcellanato in tutti gli altri locali di entrambi i livelli;

SCALA INTERNA di collegamento tra i due livelli in muratura con pedate rivestite in cotto e balaustra in ferro lavorato;

PAVIMENTAZIONI ESTERNE, costituenti le superfici delle verande e delle superfici a contorno a ridosso del fabbricato, in gres porcellanato. Le soglie, così come i bancali, sono lastre di granito lavorate con differenti finiture superficiali a seconda del loro utilizzo; la veranda d'ingresso al piano è pavimentata con piastrelle di cotto antico; i gradini esterni della scala esterna sono in basolato di pietra da spacco, così come i percorsi pedonali presenti nel giardino ed il posto auto a ridosso dei cancelli d'ingresso alla proprietà.

RIVESTIMENTO, PAVIMENTAZIONE BAGNI e RIVESTIMENTO CUCINA in ceramica monocottura, in opera previa stesura di idoneo collante; i rivestimenti del bagno raggiungono un'altezza di 2 metri, nella cucina 1,6 metri;

INFISSI INTERNI in legno, completi di ferramenta di chiusura;

INFISSI ESTERNI in legno, con vetratura a singola lastra, ferramenta di chiusura e sistema di oscuramento con persiane a ventola in legno; nelle porzioni di fabbricato in ampliamento gli infissi sono in alluminio con finitura color legno;

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente; RUBINETTERIE con miscelazione meccanica monocomando;

IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione, con utilizzatori tipo Bticino;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO non presente; è presente un IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

autonomo con tecnologia inverter (caldo/freddo), costituito da più climatizzatori split con motori dedicati esterni installati lungo il confine S-E sul retro dell'unità immobiliare e sul fronte esposto a N-O; un camino tradizionale a biomassa solida è presente nel locale soggiorno, con valenze più estetiche che di contributo al riscaldamento dell'ambiente;

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Nel complesso, l'unità immobiliare, pur non essendo di recentissima edificazione, si presenta in buono stato di conservazione, in special modo nelle sue finiture interne; i locali di recente ampliamento e ristrutturazione presentano uno stato di conservazione migliore. Attualmente i locali risultano arredati (cfr. Allegato A).

2.2) Terreni

Gli immobili sono regolarmente censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Olbia, Provincia di Sassari, nella sezione di Nuchis (cfr. Allegato C):

al Foglio 18, Particella 164, Qualità "Pascolo", Classe 5, superficie 755 mq (7 are 55 ca).

al Foglio 18, Particella 287, Qualità "Area Urbana", superficie 2.016 mq (20 are 16 ca);

al Foglio 18, Particella 302, Qualità "Area Urbana", superficie 1.497 mq (14 are 97 ca);

2.1.1) Caratteristiche generali e insediative

Gli appezzamenti di terreno come appena identificati sono ubicati nel territorio del Comune di Olbia (SS), in località Cugnana, circa 10 km a Nord del centro urbano, in prossimità della S.P. 73 e con la quale le particelle 302 e 287 - distanti fra di loro circa 200 metri - confinano per un lato. La particella 164 è ubicata circa 500 metri ad Est delle precedenti, lungo la strada che dalla Provinciale porta alla località denominata "Cugnana Verde".

Le particelle 302 e 287, quasi prospicienti la linea di costa da cui sono separati dal diramarsi della S.P., sono due appezzamenti di terreno incolto di forma quadrangolare, dominati da una ricca vegetazione di macchia mediterranea, leggermente in quota rispetto al piano stradale adiacente, non definitivamente recintati, pianeggiante il primo, leggermente in declivio verso la S.P. confinante il secondo, privi di qualsivoglia urbanizzazione.

La particella 164, più interna rispetto alla linea di costa, è a tutti gli effetti un lotto di terreno edificato, con un fabbricato di carattere residenziale al suo interno ed il terreno ben mantenuto al suo contorno. Il lotto presenta uno sviluppo planimetrico oblungo con un lato corto confinante con la viabilità esistente, ovvero la strada congiungente la S.P. 73 con il complesso residenziale denominato "Cugnana Verde" (cfr. Allegato C).

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

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

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

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

I beni oggetto della presente relazione di perizia non sono indicati parimenti in entrambi gli atti di pignoramento notificati. Gli appezzamenti di terreno sono stati pignorati con l'atto del 2010, mentre il fabbricato risulta pignorato anche nell'atto del 2015.

Nei distinti atti i beni risultano univocamente identificabili ed individuabili seppur non correttamente descritti. Sussistono alcune difformità e/o imprecisioni.

3.1) Fabbricato

Nell'atto di pignoramento trascritto in data 06/07/2010, così come in quello trascritto in data 10/09/2015, non viene citata la particella 89 del foglio 11 che al Catasto Terreni corrisponde al mappale correlato al fabbricato oggetto di pignoramento, con una superficie pari a 1000 mq. Trattasi di semplice puntualizzazione, va da sé che l'immobile pignorato comprende fabbricato urbano e terreno di pertinenza, seppur catastalmente distinti (cfr. Allegato C).

Per gli altri dati esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta negli atti di pignoramento.

3.2) Terreni

I terreni sono oggetto di pignoramento nel solo atto trascritto in data 06/07/2010.

Si è riscontrata una imprecisione relativamente alla particella 302 del foglio 11, ove viene indicata una superficie di 15 are (1500 mq) contro le 14 are e 97 centiare (1497 mq) risultanti attualmente al Catasto Terreni. È probabile sia avvenuta una rettifica d'ufficio successiva al 2010. Per gli altri dati esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta negli atti di pignoramento.

Si è riscontrata una imprecisione relativamente alla particella 287 del foglio 11, ove viene

indicata una superficie di 21 are e 60 centiare (2160 mq) contro le 20 are e 16 centiare (2016 mq) risultanti attualmente al Catasto Terreni. È probabile sia avvenuta una rettifica d'ufficio successiva al 2010. Per gli altri dati esiste conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta negli atti di pignoramento.

Si sono riscontrate alcune imprecisioni relativamente alla particella 164 del foglio 11, ove viene indicata una superficie di 855 mq contro le 12 are e 70 centiare (1270 mq) risultanti da una visura catastale effettuata dal sottoscritto in data 29/04/2019, e contro una superficie di 755 mq risultante attualmente al Catasto Terreni. Le differenze sono imputabili alla compresenza di un mappale del catasto fabbricati correlato a questo terreno (particella 539). Inoltre, si è riscontrata difformità per ciò che riguarda gli intestati risultanti al Catasto: il Sig. ██████████ non risulta attualmente tra gli intestati per alcun diritto o onere reale in virtù dell'Ordinanza emessa in data 6/10/2011 dal Tribunale di Tempio Pausania a seguito di ricorso ex art. 702 bis c.p.c. (cfr. Allegato E.1). A riguardo della consistenza della quota di possesso precedente all'ordinanza di usucapione, il sottoscritto c.t.u. non è stato in grado, sulla base dei documenti visionati, di stabilire se la quota pari a 1/2 di piena proprietà indicata nell'atto di pignoramento sia stata indicata correttamente.

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

4.1) Fabbricato

L'immobile contraddistinto dal numero di Particella 671 del Foglio 118 del Catasto Fabbricati del Comune di Arzachena (SS), è regolarmente accatastato. La planimetria è depositata, ma risulta difforme dallo stato attuale del bene in virtù della non ancora effettuata variazione conseguente agli ultimi lavori di ristrutturazione ed ampliamento (ex L.R. n. 4/2009 e ss.mm.ii.) eseguiti sull'immobile che non risultano ancora ufficialmente chiusi (cfr. Allegato C).

4.2) Terreni

Gli immobili contraddistinti dai numeri di Particella 164, 287 e 302 del Foglio 18 del Catasto Terreni del Comune di Olbia (SS), sezione di Nuchis sono regolarmente accatastati e non presentano difformità che necessitino di variazione; sono presenti in mappa (cfr. Allegato C).

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

5.1) Fabbricato

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Arzachena, ovvero il Programma di Fabbricazione nella sua Variante Generale approvato con D.A. n. 1761/U del 17.10.1983, ad oggi ancora in vigore, l'immobile ricade in una zona per insediamenti a prevalenza residenziale, nello specifico in zona F2, (cfr. Allegato F.1); in tale zona sono ammesse tutte le edificazioni di carattere residenziale e di servizio di tipo stagionale turistico, ove le costruzioni devono rispettare la tradizionale tipologia edilizia degli insediamenti locali.

5.2) Terreni

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Olbia, ovvero il Programma di Fabbricazione nella sua Variante Generale approvata con delibere n. 36 del 30/04/2014 e n. 46 del 19/05/2014, gli immobili (**particelle 164, 287 e 302**) ricadono in una zona per insediamenti a prevalenza residenziale, nello specifico in **zona turistica F**, sub-zona 2 (cfr. Allegato F); in tale zona, previa approvazione di un Piano di Lottizzazione, è consentita, tra le varie, la destinazione d'uso residenziale e di servizi strettamente connessi con essa, la destinazione alberghiera, i servizi turistici, alcune tipologie di attrezzature commerciali. Salvo ulteriori strumenti urbanistici di valenza superiore vigenti. Inoltre, una buona porzione delle particelle 287 e 302 ricade nella fascia di rispetto stradale di pertinenza della S.P. 73, ove non è consentito realizzare qualsivoglia costruzione non attinente l'infrastruttura stradale.

Secondo il Piano Urbanistico Comunale, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.134 del 29/07/2020 ed attualmente in attesa di definitiva approvazione da parte degli organi competenti regionali, l'immobile identificato quale **particella 164** del foglio 11 ricade in una zona per insediamenti a prevalenza residenziale, nello specifico in **zona turistica F**, sub-zona 2.b; in tale zona è consentita, tra le varie, la destinazione d'uso residenziale e di servizi strettamente connessi con essa. Entrambi gli altri due appezzamenti di terreno (**particelle 287 e 302**) ricadono in **zona H2**, che identifica i beni di interesse paesaggistico ambientale; gli interventi ammessi nella zona sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela, limitando al massimo le trasformazioni (cfr. Allegati F.13 e F.15).

6) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del

d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Il corpo C1 del c.d. "Villaggio Faras", sito in località Lu Cumitoni nel territorio del Comune di Arzachena (SS), di cui l'immobile oggetto di pignoramento costituisce l'interno n. 4, è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia n. 244/1971 del 17/11/1971 e della Licenza Edilizia (di variante) n. 309/1974 del 12/12/1974, entrambe a nome [REDACTED].

In data 23/12/1975 è stata rilasciata "Licenza di Abitabilità e Usabilità" parziale riferita al corpo di fabbrica C1, relativamente ai progetti approvati con le succitate licenze (cfr. Allegato F.7).

Analizzate le planimetrie dei progetti licenziati e la planimetria catastale presentata in data 11/04/1978, presumibilmente rappresentante lo stato di fatto all'epoca, si sono riscontrate difformità nella distribuzione e dimensione dei locali dovute ad una diversa posizione e conformazione della scala interna collegante i due livelli. A tal riguardo non risulta sia stata presentata all'epoca una pratica di sanatoria.

In data 08/11/2011 (prot. gen. n. 0042224) è stata presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi degli articoli 2, 3 e 4 della L.R. n. 4 del 23/10/2009, a nome di [REDACTED], classificata come pratica edilizia n. 737/2011, per poter realizzare un ampliamento volumetrico di circa il 21% rispetto al volume edificato esistente, così come permesso dal c.d. "Piano Casa" della Regione Sardegna, e per poter dare riscontro urbanistico alle difformità distributive interne.

Analizzata la documentazione urbanistica agli atti, fatti il sopralluogo e il necessario rilievo del fabbricato, il sottoscritto c.t.u. ha rilevato notevoli difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato, tali da richiedere il parere preventivo circa la sanabilità delle opere difformi rilevate. A tal riguardo si allega (cfr. Allegato F.12) la nota a firma del Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Arzachena, che chiarisce gli aspetti relativi alla eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate.

In sintesi, si sono riscontrate difformità, nelle dimensioni plano-volumetriche e nella loro

distribuzione planimetrica, che manifestano una palese differenza tra quanto oggetto di autorizzazione e quanto realmente realizzato. Con l'aggravante della mancanza dei requisiti di sanabilità previsti dalla normativa vigente.

Nello specifico sono stati **edificati in ampliamento circa 110,50 mc contro i 64,49 mc dichiarati** nella DIA della pratica edilizia n. 737/2011.

Data il continuo evolversi della normativa applicabile al caso, il c.t.u. non è in grado al momento di poter stabilire cosa e/o quanto possa essere realmente sanato e quantificare con buona approssimazione, se non esattezza, i costi per l'eventuale conseguimento del titolo in sanatoria, se conseguibile. Ci si limita ad esporre un elenco di attività e relativi possibili costi, che inquadrano il caso:

- costo per il pagamento a saldo degli oneri sul costo di costruzione ai sensi del D.P.R. n. 380/2009 non corrisposti, **€ 8.447,10** (cfr. Allegato F.10);
- costo per il pagamento a saldo degli oneri di urbanizzazione ai sensi del D.P.R. n. 380/2009 non corrisposti, **€ 4.833,90** (cfr. Allegato F.11);
- costo per l'elaborazione e la presentazione di una pratica edilizia di accertamento di conformità, **sogetto alle variazioni di mercato**;
- pagamento di eventuali sanzioni, **non esattamente quantificabile in questa sede**;
- costo per la demolizione delle opere incongrue, **stimabile in circa € 18.000,00**;
- costo per la realizzazione delle opere congrue, **stimabile in circa € 22.000,00**;
- costo per il pagamento di eventuali ulteriori oneri urbanistici, **non esattamente quantificabile in questa sede**;

per un **totale approssimativo** certamente **superiore a € 53.281,10**.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Il diritto sul fabbricato sito nel territorio Comune di Arzachena (SS) così risulta:

(N.C.E.U. F11 P671)

██████████, diritto di usufrutto per 1/1;

██████████, diritto di nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

I diritti sui terreni siti nel territorio del Comune di Olbia (SS) così risultano:

(N.C.T. F18 P164)

██████████, diritto di proprietà per 1/1;

(N.C.T. F18 P287)

██████████, diritto di proprietà per 1/2 bene personale;

██████████, diritto di proprietà per 1/2 bene personale;

(N.C.T. F18 P302)

██████████, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

PUGGIONI Giuseppina, diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

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

(Si chiarisce che in merito all'acquisizione delle informazioni di seguito riportate, sussiste la necessità di aggiornarle a date più recenti)

In merito agli oneri condominiali, si è provveduto a verificare presso l'amministratore condominiale p. t. del Condominio "Villaggio Faras", sig. ██████████ (██████████ ██████████, località Baja Sardinia, Arzachena) le pendenze relative all'immobile sito in località Lu Cumitoni. Al momento della verifica risultavano le seguenti pendenze d'ordine condominiale, a carico della sig.ra ██████████:

- totale dovuto = € 12.167,98, relativo al bilancio consuntivo 2018-2019;
- totale dovuto = € 2.714,71, relativo al bilancio preventivo 2019-2020.

Al momento della verifica sussisteva, ancora in atto, un contenzioso con il fornitore di servizi idrici Abbanoa S.p.A., di cui l'amministratore non ha potuto fornire alcun dato certo.

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

I beni pignorati, così come costituiti, possono essere venduti in più lotti. Nello specifico:

- lotto 1:** unità immobiliare di cui al Foglio 11, Particella 671 del Catasto fabbricati del Comune di Arzachena (SS);
- lotto 2:** unità immobiliare di cui al Foglio 18, Particella 287 del Catasto Terreni del Comune di Olbia (SS), Sezione di Nuchis;
- lotto 3:** unità immobiliare di cui al Foglio 18, Particella 302 del Catasto Terreni del Comune di Olbia (SS), Sezione di Nuchis.

L'unità immobiliare di cui al Foglio 18, Particella 164 non può essere oggetto di vendita, non essendo nelle disponibilità degli esecutati.

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

I beni pignorati pro quota, così come costituiti, possono essere divisi in natura. Nello specifico:

- lotto 1: unità immobiliare di cui al Foglio 11, Particella 671 del Catasto fabbricati del Comune di Arzachena (SS), pignorato per una quota pari a 1/1, **non necessita di divisione**;
- lotto 2: unità immobiliare di cui al Foglio 18, Particella 287 del Catasto Terreni del Comune di Olbia (SS), Sezione di Nuchis, pignorato per una quota pari a 1/2, **può essere diviso** in due distinti appezzamenti, di superficie pari alla metà (mq 2016/2 = mq 1008 per frazione); a tal fine è da effettuarsi un frazionamento catastale, che necessita del pagamento di tributi pari a € 44,00 + 65,00 + 28,00 = € 137,00, oltre al costo per le prestazioni del professionista che istruisce e presenta la pratica catastale, non quantificabile con precisione in questa sede perché soggetto alle fluttuazioni di mercato;

lotto 3: unità immobiliare di cui al Foglio 18, Particella 302 del Catasto Terreni del Comune di Olbia (SS), Sezione di Nuchis, pignorato per una quota pari a $\frac{1}{2}$, **può essere diviso** in due distinti appezzamenti, di superficie pari alla metà (mq $1497/2 = \text{mq } 748,5$ per frazione, approssimabile); a tal fine è da effettuarsi un frazionamento catastale, che necessita del pagamento di tributi pari a € $44,00 + 65,00 + 28,00 = € 137,00$, oltre al costo per le prestazioni del professionista che istruisce e presenta la pratica catastale, non quantificabile con precisione in questa sede perché soggetto alle fluttuazioni di mercato.

Per il valore delle quote dei singoli proprietari si rimanda alla risposta al quesito 14).

L'unità immobiliare di cui al Foglio 18, Particella 164 non può essere oggetto di divisione, non essendo nelle disponibilità degli esecutati.

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

Le unità immobiliari in accertamento risultano libere e a disposizione degli esecutati.

I signori [REDACTED] e [REDACTED] abitano con i familiari nell'unità immobiliare in Arzachena (SS), località Lu Cumitoni, di cui la Sig.ra [REDACTED] detiene la piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 03/11/2008, rep. 1296/943, a ministero del Notaio Dott. Gasbarri Francesco, in Tempio Pausania (SS), trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (SS) in atti dal 14/11/2008, Reg. Part. 8722 Reg. Gen. 13238; risulta quindi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Olbia dell'Agenzia delle Entrate effettuata in data 31/07/2019, prot. 103893/2019, non risultano in vigore contratti privati registrati a nome degli esecutati relativi all'unità immobiliare ad uso abitativo pignorata.

I beni pignorati sono sotto la custodia giudiziaria dell'I.V.G. di Tempio Pausania dal 26.03.2019.

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

Gli immobili non risultano occupati da eventuale coniuge separato o ex coniuge degli esecutati, né tantomeno sussistono provvedimenti di assegnazione.

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

13.1) Fabbricato

Non sussistono sul bene pignorato vincoli di natura artistica o storica, né di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono diritti demaniali di alcun genere o usi civici.

Sussistono altresì vincoli di natura urbanistica, estesi a tutta la porzione di territorio su cui insiste il compendio residenziale, derivanti da:

- vincolo di cui al D.M. del 12/05/1966, pubblicato sulla G.U. n. 192 del 03/08/1966, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Arzachena (Sassari)", ai sensi della Legge n. 1497 del 29/06/1939 (cfr. Allegato F.3);
- Piano Paesaggistico Regionale (P. P. R.), L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato in via definitiva con D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006, ad oggi ancora in vigore (cfr. Allegato F.2).

L'unità immobiliare, pur essendo parte di un complesso edilizio, è di fatto indipendente e non risulta abbia vincoli di natura condominiale, oltre agli oneri condominiali amministrativi e gestionali.

Resteranno a carico dell'acquirente le formalità e oneri relativi alle difformità urbanistiche.

Non esistono altre formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

13.2) Terreni

Non sussistono sui beni pignorati vincoli di natura artistica o storica, né di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, o di natura condominiale, né esistono diritti demaniali di alcun genere o usi civici.

Sussistono altresì ulteriori vincoli di natura urbanistica derivanti da:

- vincolo di cui al D.M. del 30/11/1965, pubblicato sulla G.U. n. 41 del 16/02/1966, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona litoranea in Comune di Olbia (Sassari)", ai sensi della Legge n. 1497 del 29/06/1939 e rettificato con D.M. del 10/01/1968, pubblicato sulla G.U. n. 32 del 06/02/1968 (cfr. Allegati F.17 e F.18);
- Piano Paesaggistico Regionale (P. P. R.), L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato in via definitiva con D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006, ad oggi ancora in vigore (cfr. Allegato F.16) che limitano considerevolmente il loro qualsivoglia utilizzo.

14) **determini** il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali 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.

14.1) Fabbricato

14.1.1) Determinazione della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Poiché tale unità è composta da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale; i coefficienti adottati sono quelli codificati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (allegato 2: *ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI*

DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE), pubblicato nel 2009 dall'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale risulta essere (cfr. Allegato B.2):

Vani principali e accessori diretti (superficie lorda)

Unità principale (168,10 x 100%) = 168,10 mq

Pertinenze esclusive di ornamento (superficie omogeneizzata)

Portico, pT (14,00 x 30%) = 4,20 mq

Veranda d'ingresso, p1 (8,76 x 30%) = 2,63 mq

Veranda posteriore, p1 (25,00 x 30%) = 7,50 mq

Veranda posteriore, p1 (1,95 x 10%) = 0,19 mq

Giardino / corte (900,00 x 10%) = 90,00 mq

Superficie commerciale complessiva = 272,62 mq

leggasi *duecentosettantadue virgola sessantadue metri quadrati*.

14.1.2) Calcolo del valore del bene al lordo degli oneri da dedurre

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso RESIDENZIALE si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio sintetico/comparativo: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata nel precedente punto "14.1.1. Determinazione della superficie commerciale"

$$VALORE_{stima} (\text{€}) = SUP_{commerciale} (\text{mq}) \times Valore_{unitario\ medio} (\text{€/mq})$$

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all' acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter

impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

E' chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali ed alle vie di comunicazione della zona);
- previsioni di piano;
- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;

Trattandosi di un'unità immobiliare di dimensioni medie, fatte le dovute considerazioni relativamente ai parametri di valutazione, si è potuto desumere un valore di mercato pari a

3.600,00 €/mq

leggasi

tremilaseicento/00 euro al metro quadrato

A sostegno di tale valutazione intervengono anche i valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, individuate per abitazioni civili a destinazione d'uso residenziale in zona periferica (E2) del Comune di Arzachena (SS), e le cui variazioni negli ultimi anni si riportano in allegato (dal 1° semestre del 2012). È evidente che i valori analizzati per le tipologie "abitazioni civili in stato conservativo normale" e "ville e villini in stato conservativo normale", evidenziano

sostanzialmente scarsi scostamenti da un anno all'altro durante gli ultimi 10 anni. (cfr. Allegati G.2 e G.3).

Ricordando che le superficie commerciale risulta di **272,62 mq** otteniamo:

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} = 272,62 \text{ mq} \times 3.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 981.432,00$$

leggasi

Euro novecentottantunmilaquattrocentotrentadue/00

14.1.3) Calcolo degli oneri da dedurre

Risulta necessaria la riduzione del valore per vizi del bene ed oneri di regolarizzazione urbanistica non eliminabili nel corso del procedimento, pari a non meno di **€ 53.281,10**, oltre quanto non esattamente quantificabile in questa sede.

14.1.4) Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli effettuati e con un margine di discrezionalità dovuto ai costi di regolarizzazione dell'immobile non esattamente quantificabili in via teorica, si determina il **valore di mercato** dell'unità immobiliare sita in Arzachena (SS), località Lu Cumitoni, distinta al Catasto Fabbricati come **Particella 671 del Foglio 11**, in

€ 900.000,00

leggasi

Euro novecentomila/00

14.2) Terreni

Causa la loro conformazione e ubicazione territoriale e la scarsa trasformabilità dovuta alle ragioni urbanistiche precedentemente esposte, i due appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento (particelle 287 e 302) non hanno un valore commerciale apprezzabile. Considerando la migliore delle situazioni possibili, ovvero quella derivante dall'applicazione del Piano di Fabbricazione ancora vigente nel territorio del Comune di Olbia che classifica queste aree quali ricadenti in zona F, un metodo di valutazione non canonico ma efficace è quello di considerare quale valore gli attribuisce il Comune di Olbia ai fini del calcolo delle imposte sugli immobili, nella fattispecie l'IMU; i valori venali in comune commercio delle aree edificabili nel territorio comunale dal 2012 sono periodicamente oggetto di una specifica Deliberazione della Giunta Comunale, l'ultima delle quali (n.54 del 28/02/2018) ha stabilito che il valore dei terreni in zona F ai fini IMU si quantifica in € 5,00/mq (cfr. Allegato G.1). Il valore dei terreni oggetto di stima non potrà essere inferiore a tale importo, ma superiore a quello relativo ad un terreno agricolo, che, stante le caratteristiche proprie dei due appezzamenti, può assumere un valore



anche ben inferiore a € 5,00/mq.

Pertanto, il valore di mercato attribuibile ai due terreni oggetto di pignoramento è così determinato:

Particella 287 del Foglio 18, superficie 2.016 mq

mq 2.016 x € 5,00/mq = **€ 10.080,00**

Particella 302 del Foglio 18, superficie 1.497 mq

mq 1.497 x € 5,00/mq = **€ 7.485,00**

Questi beni sono stati pignorati ognuno per una quota pari a metà, e il valore delle singole quote è pari a:

Particella 287 del Foglio 18

€ 10.080,00/2 = **€ 5.040,00** (quota pari a ½)

Particella 302 del Foglio 18

€ 7.485,00/2 = **€ 3.742,50** (quota pari a ½)

----- o -----





In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 18.09.2022



IL CTU



Arch. Marco Enrico Trivellin
(documento firmato digitalmente)



Documentazione allegata:

Allegato A – Documentazione fotografica dei beni

Allegato B – Rilievi dello stato di fatto

Allegato C – Visure e planimetrie catastali

Allegato D – Visure ipotecarie

Allegato E – Documenti giuridici e amministrativi

Allegato F – Documentazione edilizia ed urbanistica

Allegato G – Tabelle delle quotazioni immobiliari

Allegato H – Verbali e comunicazioni delle operazioni peritali

Allegato I – Modello riepilogativo

Olbia, 18.09.2022



IL CTU

Arch. Marco Enrico Trivellin
(documento firmato digitalmente)



Allegati



Allegato A



Documentazione fotografica dei beni



Allegati



Allegato B



Rilevi dello stato di fatto



Allegati



Allegato C



Visure e planimetrie catastali



Allegati



Allegato D



Visure ipotecarie



Allegati



Allegato E



Documenti giuridici e amministrativi



Allegati



Allegato F



Documentazione edilizia ed urbanistica



Allegati



Allegato G



Tabelle delle quotazioni immobiliari



Allegati



Allegato H



Verbali e comunicazioni delle operazioni peritali



Allegati



Modello riepilogativo

