TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 123/2023 - R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI UN LOTTO DI TERRENO IN COMUNE DI ARZACHENA

PROMOSSA DA:

[redacted] 2020 [redacted]

Contro

[redacted]

[redacted]

[redacted]. 8A - 0702 [redacted] E-Mai [redacted]

ALL. A - RELAZIONE DI PERIZIA

APRILE 2025

irmato Da: [redacted] a: [redacted] NG CA [redacted] 31c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE **n. 123/[redacted] R.G.E.**

Promossa da:

[redacted]

1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 15 marzo 2024, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Federica Lunari, nominava la sottoscritta:
Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via [redacted] degli Architetti della Provincia di [redacted] e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio Pausania, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

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.

Quesito n°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); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, [redacted] diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito n°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:
Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
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;

Quesito n°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;

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 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;

Quesito n° 12

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

Quesito n° 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;

Quesito n° 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

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

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.

MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data **15.04.2024**, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, e dell'Agenzia del Territorio di [redacted] e di Tempio Pausania.
In data **4.03.2025** il sottoscritto inviava tramite pec, (Settore Urbanistica), al Comune di Arzachena la richiesta del Certificato di destinazione urbanistica, relativa al terreno identificato al Foglio 11 Part. 186.
In data **11.03.2025** il Dirigente dell'area tecnica settore urbanistica, inviava tramite Pec al sottoscritto il Certificato di destinazione urbanistica, relativa al terreno identificato al Foglio 11 Part. 186.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del sig. Martino Di Beltulu, il sottoscritto CTU in data 07.03.2025 comunicava via Pec l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19.03.2025.

In data **19.03.2025**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza nel Comune di Arzachena, Località Baja Sardinia, terreno distinto al Foglio 11, mapp. 186, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. Martino Di Beltulu, si è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.
Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 3: Verbale Operazioni Peritali.
Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

RISPOSTE AI QUESITI.

QUE[redacted] n. 1 - "Identificazione [redacted] bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia [redacted]la documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, [redacted] di procedura civile (certificati catastali e [redacted]e iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione [redacted] pignoramento).

L'immobile risulta pignorato [redacted] l'intero.

[redacted] il suddetto que[redacted] il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi relazione ipotecaria Agenzia [redacted] allegato 5).

1.02. [redacted] di Arzachena:
[redacted] distinto all'NCT foglio 11:

Mappale 186 incolto prod. di ha 19.59.53., su[redacted]ficie modificata [redacted] riordino fondiario [redacted] 04.06.2010 dal mappale 186 di ha 19.33.04., ex mappale 4 di ha 20.97.60.;
[redacted]**fina**: [redacted] mappale 834, [redacted] mappale 506, [redacted] mappale 90, [redacted] mappale 190, [redacted] strada provinciale n. 59 bis e [redacted] altro foglio;
Erroneamente intestato in visura catastale non volturato in catasto il trasferimento di [redacted] legale

1.03– Visura Ipotecaria Ventennale

ATTUALI PROPRIETARI

[redacted] in Milano, [redacted] a [redacted] di proprietà.

NON TRASCRITTO E NON VOLTURATO IL TRASFERIMENTO DI [redacted] LEGALE [redacted]LA SOCIETA' "[redacted] DA OLBIA A MILANO

La società "[redacted]" Zona H di salvaguardia ambientale di rispetto o vincolo particolare, [redacted]finante [redacted] società venditrice, strada Baja [redacted] – Porto Cervo, proprietà Ragnedda, proprietà [redacted] salvo altri, distinto all'NCT al foglio 11 mappale 186 di ha 19.33.04., in forza [redacted]l'atto di compravendita avvenuto in data 10.12.2003, [redacted] numero di re[redacted]torio 191778, rogante Notaio [redacted] (Olbia), trascritto presso l'Agenzia [redacted]e Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 19.12.2003 ai nn. 15012/10399, dalla "SOCIETA' INCREMENTO COSTA ORIENTALE – SOCIETA' [redacted] AZIONI.", [redacted] in Arzachena [redacted]

Atto correttamente volturato in Catasto.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

[redacted]sultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania, dal 19.12.2003 a tutto il 10.03.2025, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria**, [redacted]cessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 17.05.2005, [redacted] numero di re[redacted]torio 164654, rogante Notaio [redacted] (Milano), [redacted] capitale euro 301.000,00 totale euro 602.000,00, tasso interesse annuo 4.177%, [redacted] la durata di 1 anno e 6 mesi, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 24.05.2005 ai nn. 5775/952, a favore della [redacted] in [redacted]tro la [redacted] "[redacted]", [redacted] in [redacted] sul terreno sito nel Comune di Arzachena, distinto all'NCT Foglio 11 mappale 186 di ha 19.33.04.

- **Ipoteca volontaria**, [redacted]cessione a garanzia di a[redacted]tura di [redacted], avvenuta in data 11.01.2010, [redacted] numero di re[redacted]torio 16593, rogante Notaio [redacted] (Pisa), [redacted] capitale euro 250.000,00 totale euro 500.000,00, tasso interesse annuo 3,546%, [redacted] la durata di 2 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 21.01.2010 ai nn. 724/81, a favore della [redacted] "[redacted]", [redacted] in Calcinaia, [redacted]tro la [redacted] "[redacted]", [redacted] in [redacted] sul terreno sito nel Comune di Arzachena, distinto all'NCT Foglio 11 mappale 186 di ha 19.33.04.

- **Ipoteca volontaria,** [redacted]cessione a garanzia di a[redacted]tura di [redacted], avvenuta in data 26.03.2010, [redacted] numero di re[redacted]torio 16862, rogante Notaio [redacted] (Pisa), [redacted] capitale euro 150.000,00 totale euro 300.000,00, tasso interesse annuo 3,546%, [redacted] la durata di 2 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 02.04.2010 ai nn. 3493/793, a favore della [redacted] "[redacted]", [redacted] in Calcinaia, [redacted]tro la [redacted] "[redacted]", [redacted] in [redacted] sul terreno sito nel Comune di Arzachena, distinto all'NCT Foglio 11 mappale 186 di ha 19.33.04.

- **Pignoramento** [redacted], notificato in data 09.10.[redacted], [redacted] numero di re[redacted]torio 1135, rogante UNEP (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 30.10.[redacted] ai nn. 12539/9179, a favore del [redacted] in [redacted]egliano, [redacted]

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

[redacted]tro la società "[redacted]

[redacted]

[redacted] "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

Il bene oggetto della presente causa di pignoramento [redacted]siste in un lotto di [redacted] ubicato [redacted]la Regione Sardegna, Provincia di [redacted] di [redacted] Località Baia Sardinia, distante circa 1,5 km da Baia Sardinia e dal porticciolo turistico di Cala Bitta, circa 15 km da Arzachena e 35 km da Olbia (Porto e Aeroporto).

Il lotto di [redacted] è raggiungibile [redacted]correndo [redacted]l'ordine, la SP 59 bis in direzione Baja Sardinia [redacted] poi svoltare in via Casi Bianchi [redacted] circa un chilometro.

L' immobile, oggetto della Causa è meglio identificato negli elaborati cartografici (allegato 1), [redacted] i dati catastali corrispondenti [redacted] quanto riportato [redacted]'atto di pignoramento, distinti attualmente in Catasto Terreni al:

[redacted] **11 e più precisamente:**

- [redacted], [redacted] [redacted] di mq 195.953,00 classe 1, Incolto Produttivo, Reddito Dominicale Euro 20,24 Reddito Agrario Euro 10,12;

2.00 - [redacted]sistenza.

Il [redacted] ha una forma rettangolare allungata, mq 195.953,00, [redacted] andamento scosceso e di rilevata pendenza [redacted] lato che affaccia a Nord [redacted]la strada SP 59 é rico[redacted]to [redacted] lo più da macchia mediterranea e roccia [redacted] vista [redacted] mare lato Est.

L'unico accesso al [redacted] che ri[redacted]ta intercluso tra altri mappali avviene dal lato Sud-Ovest attraverso il passaggio da una strada vicinale, che affaccia su Via Casi Bianchi, e attraversa altri mappali di altre proprietà e [redacted]l'atto di proprietà non viene citata alcuna servitù di passaggio.

[redacted] n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"

La descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e [redacted]fini) e quella [redacted]tenuta [redacted] pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano l'immobile oggetto della presente CTU, [redacted]tanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati [redacted] pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e [redacted]sentono l'univoca individuazione del bene.

[redacted] n. 4 - " Accatastamento "

Non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

[redacted] n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (Allegato 6) dichiara quanto segue:

VISTO il Programma di Fabbricazione vigente [redacted] annesso Regolamento Edilizio approvato [redacted] D.A. n°1761/U del 17.10.1983;

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

VISTO il Piano Urbanistico Comunale con annesse Norme Tecniche di Attuazione, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°22 del 09.08.2024;
VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380 del 30/06/2001;
CERTIFICA che il terreno sito in questo Comune in Località “Baia Sardinia”, distinto in Catasto come segue:
Foglio n°11 Mappale n°186 ricade interamente in zona H - Aree di salvaguardia ambientale, di rispetto o vincolo particolare, disciplinate dall'art. 66 delle N.T.A. del P.d.F.;
ricade interamente in zona H2 - Zona di pregio paesaggistico, disciplinata dall' art. 93 e dall'art. 95 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI;
ricade parzialmente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
ricade parzialmente in zona Hg2 - Area a pericolosità geologica media;
ricade parzialmente in zona Hg3 - Area a pericolosità geologica elevata;
ricade interamente in zona Rg1 - Aree a rischio geologico moderato;
ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"

Il certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente (Allegato 10) dichiara quanto segue:
VISTO il Programma di Fabbricazione vigente con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n°1761/U del 17.10.1983;
VISTO il Piano Urbanistico Comunale con annesse Norme Tecniche di Attuazione, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°22 del 09.08.2024;
VISTO l'art. 30 del D.P.R. 380 del 30/06/2001;
CERTIFICA che il terreno sito in questo Comune in Località “Baia Sardinia”, distinto in Catasto come segue:
Foglio n°11 Mappale n°186 ricade interamente in zona H - Aree di salvaguardia ambientale, di rispetto o vincolo particolare, disciplinate dall'art. 66 delle N.T.A. del P.d.F.;
ricade interamente in zona H2 - Zona di pregio paesaggistico, disciplinata dall' art. 93 e dall'art. 95 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI;
ricade parzialmente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
ricade parzialmente in zona Hg2 - Area a pericolosità geologica media;
ricade parzialmente in zona Hg3 - Area a pericolosità geologica elevata;
ricade interamente in zona Rg1 - Aree a rischio geologico moderato;
ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;

QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal 19.12.2003 a tutto il 10.03.2025, non risultano trascritti altri pignoramenti.

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura degli immobili oggetto della presente relazione [redacted]itale e della situazione particolare ris[redacted]trata, relazionata ai quesiti precedenti che si possa [redacted]siderare una eventuale razionalizzazione della vendita, predisponendo **n. 1 lotto**, in virtù della suddivisione naturale della particella catastale varie particelle catastali, e della situazione ris[redacted]trata precedentemente descritta e cioè:

LOTTO n. 01:

Comune di Arzachena

- **Terreno**, Foglio 11, mappale 186 di mq 195.953, classe 1, Incolto Produttivo, Reddito Dominicale Euro 20,24 Reddito Agrario Euro 10,12;

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

[redacted] la procedura esecutiva **N. 123/**[redacted], [redacted] [redacted]tro [redacted] l'immobile in parola **risulta pignorato** [redacted] **intero**, [redacted]tanto, poiché il [redacted] è proprietario [redacted] intero degli immobili sopra descritti, la stima è fatta sull'intera proprietà senza la necessita di divisione.

QUESITO n. 11 - " Stato del bene"

Il terreno al momento dell'accesso, risulta libero.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate [redacted] risultano [redacted]tratti di locazione registrati.

QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile [redacted]iuge o ex [redacted]iuge"

L'immobile, [redacted] risulta occupato né dal [redacted]iuge separato, né dall'ex [redacted]iuge del [redacted] esecutato.

QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

[redacted]sultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania, dal 19.12.2003 a tutto il 10.03.2025, risulta presente quanto segue:

- **Ipoteca volontaria**, [redacted]cessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 17.05.2005, [redacted] numero di re[redacted]torio 164654, rogante Notaio [redacted] [redacted] (Milano), [redacted] capitale euro 301.000,00 totale euro 602.000,00, tasso interesse annuo 4.177%, [redacted] la durata di 1 anno e 6 mesi, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 24.05.2005 ai nn. 5775/952, a favore della [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] in Milano, [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]tro la [redacted] "[redacted]", [redacted] [redacted] in Milano, [redacted] [redacted] [redacted] sul terreno sito nel Comune di Arzachena, distinto all'NCT Foglio 11 mappale 186 di ha 19.33.04.

- **Ipoteca volontaria**, [redacted]cessione a garanzia di a[redacted]tura di credito, avvenuta in data 11.01.2010, [redacted] numero di re[redacted]torio 16593, rogante Notaio [redacted] (Pisa),

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

[redacted] capitale euro 250.000,00 totale euro 500.000,00, tasso interesse annuo 3,546%, [redacted] la durata di 2 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 21.01.2010 ai nn. 724/81, a favore della [redacted] "[redacted]", [redacted] in Calcinaia, [redacted] tro la [redacted] "[redacted]", [redacted] in [redacted] di [redacted] 11 [redacted] di ha 19.33.04.

- **Ipoteca volontaria,** [redacted] cessione a garanzia di a[redacted]tura di [redacted], avvenuta in data 26.03.2010, [redacted] numero di re[redacted]torio 16862, rogante Notaio [redacted] (Pisa), [redacted] capitale euro 150.000,00 totale euro 300.000,00, tasso interesse annuo 3,546%, [redacted] la durata di 2 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 02.04.2010 ai nn. 3493/793, a favore della [redacted] "[redacted]", [redacted] in Calcinaia, [redacted] tro la [redacted] "[redacted]", [redacted] in [redacted] di [redacted] 11 [redacted] di ha 19.33.04.

- **Pignoramento** [redacted], notificato in data 09.10.[redacted], [redacted] numero di re[redacted]torio 1135, rogante UNEP (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità [redacted] di Tempio Pausania in data 30.10.[redacted] ai nn. 12539/9179, a favore del [redacted] in [redacted]egliano, [redacted] tro la [redacted] "[redacted]

[redacted]

[redacted] " Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima.

[redacted] quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in [redacted] commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'in[redacted]tro tra domanda ed offerta, in una libera [redacted]trattazione tra una pluralità di o[redacted]atori e[redacted]omici di un dato mercato.

[redacted] la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato [redacted] riferimento a diversi aspetti e[redacted]omici, la cui scelta è strettamente [redacted]nessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In [redacted]siderazione dello stato di manutenzione e di [redacted]servazione in cui si trovano gli immobili, dettagliati precedentemente, è stata [redacted]siderata in prima analisi la possibilità di riguardare i beni sotto l'aspetto e[redacted]omico del "valore di trasformazione", che prevede

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.
Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.
Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico*.

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.
Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.
Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.
Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

A seguito della verifica delle caratteristiche orografiche, di accessibilità, panoramicità, esposizione e coltivabilità, considerata la zona in cui è ubicato il terreno il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €. 0,60 al mq di terreno (5.000,00 Euro/Ha), così determinato (valore tra €/mq. 0,40 e €/mq. 0,60).
La superficie catastale del lotto viene pertanto moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 0,60 €/mq) per ottenere il costo complessivo del lotto pari: a mq 195.953,00 x Euro 0,60 = €. 117.571,80 in cifra tonda 117.600,00.
VALORE DI STIMA SINTETICA = ……..…… €. 117.600,00 (CENTODICIASETTEMILASEICENTO/00 Euro).

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c

SINTESI VALUTATIVA

LOTTO n. 01:

Comune di Arzachena

Terreno, mappale 186 di mq 195.953,00, classe Incolt. Prod. 1, Reddito Dominicale Euro 20,24 Reddito Agrario Euro 10,12;

Valore Complessivo = ...,,,,..... €. 117.600,00

Valore Quota 1/1 della proprietà=..... €. 117.600,00

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei diversi valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius lì, 29 APRILE 2025.

Il C.T.U.
(arch. Duilia Bottasso)

****

Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 1 Elaborati grafici
Allegato 2 Documentazione Fotografica
Allegato 3 Verbale Operazioni Peritali
Allegato 4 Visure e Schede Catastali;
Allegato 5 Relazione ipotecaria ventennale(Agenzia [redacted]),
Allegato 6 Certificato Destinazione Urbanistica;

****

Firmato Da: [redacted] Emesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 331c370c9553c7ee416c7b7985a47e9c