

**RELAZIONE DI STIMA
DI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. Rge 225/2018



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Costanza Teti
L'esperto incaricato: Arch. Giovanna Maria Garruciu



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	
I) stralcio Piano di Lottizzazione	
L) Regolamento Comprensorio Cala dei Ginepri	
M) Spese condominiali comprensorio Cala dei Ginepri	



1. PREMESSA

Il giorno 27 aprile 2020, 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. 225/2018; tale procedura è promossa dalla Banca popolare di Bari, [REDACTED]

[REDACTED] giuramento per via telematica a causa dell'emergenza covid-19, 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. Gaetano Biocca (rappresentante del creditore procedente), all'Istituto vendite giudiziarie di Tempio Pausania e all'Hotel Cala dei ginepri - Costa Smeralda srl.

E' nominato custode l'IVG di Tempio Pausania con il geom. Emanuele Murrighili, il quale collabora con la sottoscritta fissando l'accesso per il giorno 7 ottobre 2020.

Il sopralluogo avviene alla presenza dell'IVG.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **28 aprile 2020**, per via telematica presto giuramento per il Tribunale di Tempio Pausania.

In data **4 maggio 2020** invio PEC all'IVG al debitore e al creditore, per comunicare l'inizio delle operazioni peritali.

In data **20 giugno** vengo in possesso della documentazione catastale e delle ispezioni ipotecarie richiesti tramite lo studio del geom. Mario Azzena, a Telti.

In data **7 ottobre 2020** 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 coerente con i dati catastali.

In data **23 settembre 2020** mi reco presso il comune di Arzachena per ritirare i certificati di destinazione urbanistica.

In data **11 novembre 2020** eseguo l'accesso agli atti presso il comune di Arzachena.

In data **18 novembre 2020** restituisco la documentazione presso il comune di Arzachena.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

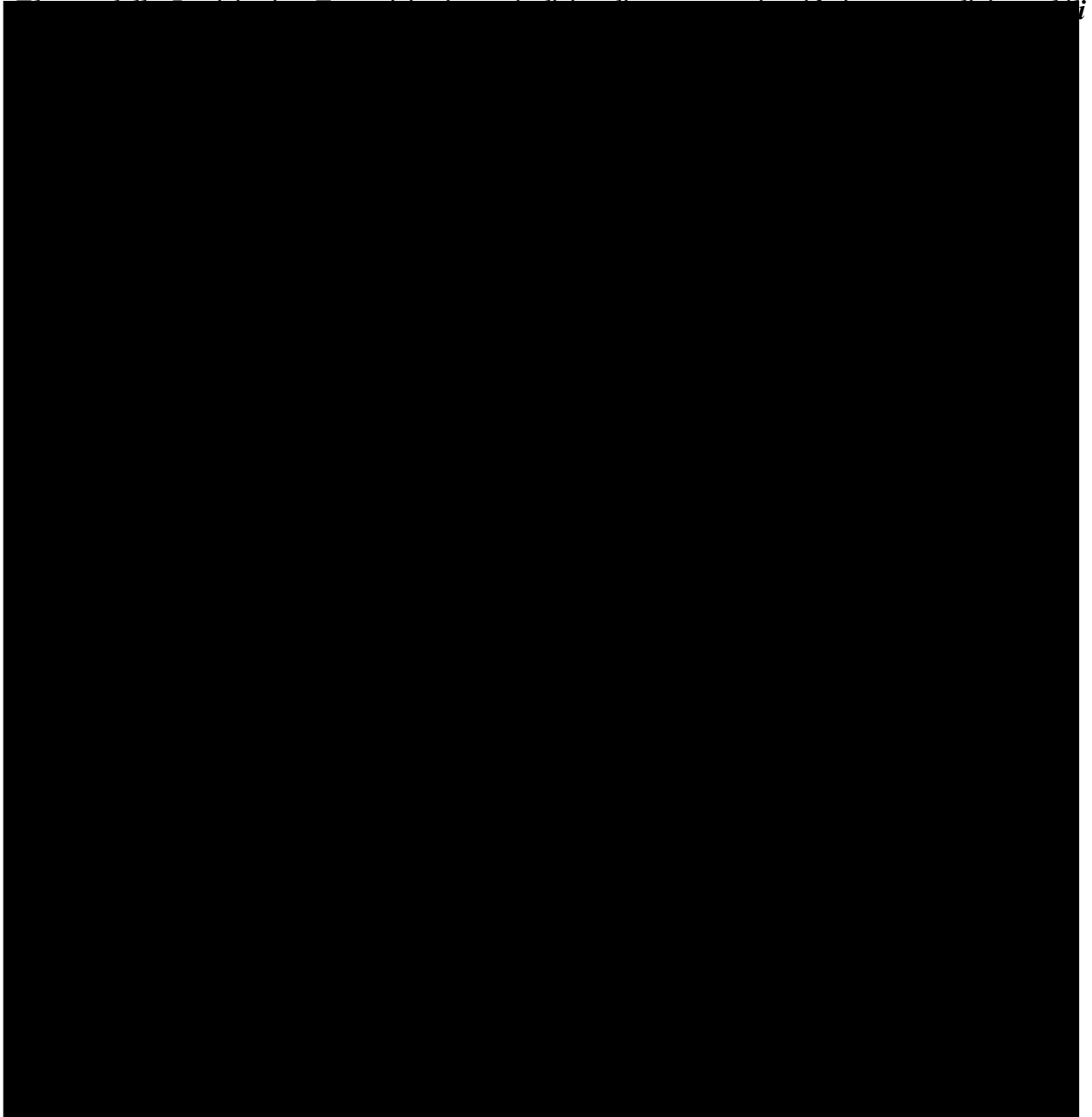
Quesito uno: completezza della documentazione, elenco iscrizioni e trascrizioni, cdu dei terreni

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 28/04/2020, 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.



In data 23 settembre 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 nella località Cala dei Ginepri (o Ea Bianca).

All'area in oggetto si arriva percorrendo la provinciale Cannigione-Baja Sardinia, i lotti si trovano a soli 5 Km dal centro abitato di Baja Sardinia. Sono recintati e ben individuati, risultano caratterizzati da macchia mediterranea, tipica della zona. Nel sopralluogo si è riscontrato un notevole accumulo di spazzatura con rifiuti di vario genere, come: materiali di risulta, pezzi di automobili e vario materiale plastico, soprattutto in un'area, come si può evincere dalla documentazione fotografica, (All. C); [REDACTED]

Come risulta dal verbale depositato dal custode IVG di Tempio Pausania, tale veicolo fa parte del patrimonio di una società fallita. Nel verbale si legge che, l'incaricato geom. Emanuele Murrighili provvederà all'esecuzione delle previste attività di rito, tra le quali la raccolta dei preventivi di spesa relativi alla pulizia e alla recinzione dell'area oltre che ad esperire il bonario trasferimento dell'autovettura.

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. 34600 del 3/08/2020 (vedi allegato F). Tutti i terreni sono censiti al NCT di Sassari per il comune di Arzachena.



FOGLIO	MAPPALE	CAT./QUAL.	Lotto n	consistenza	P.d.F.
18	344	Incolt prod	1	1.702 mq	F3/F1
18	817	Area urbana	2	7.100 mq	F3/F1

Secondo il vigente Programma di Fabbricazione, con annesso Regolamento Edilizio approvato con D.A. n.1761/U del 17/10/1983, i terreni vengono di seguito classificati:

Foglio N. 18, Mappale n. 344, insiste parzialmente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.). Insiste parzialmente in zona F1 (zona turistica della fascia costiera, disciplinata dall'art 62 delle N.T.A. del P.d.F.);

Foglio N. 18, Mappale n° 344: Insiste parzialmente in zona F3(Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F.). Insiste parzialmente in zona F1 (zona turistica della fascia costiera, disciplinata dall'art 62 delle N.T.A. del P.d.F.);

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

Lotto 1, mapp. 344: lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale;

Lotto 2, mapp. 817: lo stato dei luoghi per il lotto in esame risulta coerente con la scheda catastale.

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, non sono presenti difformità.



Estremi dell'atto di pignoramento:

Atto di pignoramento notificato in data 22 settembre 2018, tramite servizio postale, con raccomandata A.R. n. 68766084049 - 7, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 29/10/2018, come da nota di trascrizione, Registro Generale n.8788, registro particolare n.6389 repertorio 1447 del 25/09/2018.

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, 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 vengono di seguito classificati:

Foglio N. 18, Mappale n. 344, insiste parzialmente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate), disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F. Insiste parzialmente in zona F1 (zona turistica della fascia costiera), disciplinata dall'art 62 delle N.T.A. del P.d.F.

Foglio N. 18, Mappale n° 344: Insiste parzialmente in zona F3 (Aree turistiche oggetto di lottizzazioni approvate), disciplinate dall'art. 64 delle N.T.A. del P.d.F. Insiste parzialmente in zona F1 (zona turistica della fascia costiera), disciplinata dall'art 62 delle N.T.A. del P.d.F.;

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (All. F); Si precisa che, i lotti, oggetto di perizia, al momento, risultano essere aree urbane non edificabili per via del P.P.R della Regione Sardegna. I lotti, però, fanno parte di un piano di lottizzazione, già realizzato nei lotti adiacenti. Per queste ragioni, secondo quanto riferito dai tecnici dell'ufficio tecnico del comune di Arzachena, ci sono ottime possibilità, che, nel momento in cui il PUC verrà adottato, queste aree



saranno rese edificabili. In ogni caso sarà necessario adeguare la progettazione ai vincoli del P.P.R. e del PAI (All. F c.d.u) . Si allega stralcio del piano di Lottizzazione (All. I).

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, al momento, non sono necessarie verifiche dal punto di vista urbanistico. Si ricorda che è presente un piano di lottizzazione, come sopra specificato.

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 soggetti al rispetto di un regolamento perché facenti parte del comprensorio di Cala dei Ginepri, che si



allega alla presente relazione (All. L); per questa ragione sono soggetti alle spese condominiali relative al comprensorio su detto. Si allega prospetto spese, che in questo caso è relativo sia alle spese arretrate (non versate dalla società debitrice negli anni precedenti) che alla rata relativa all'anno in corso (All. M).

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.

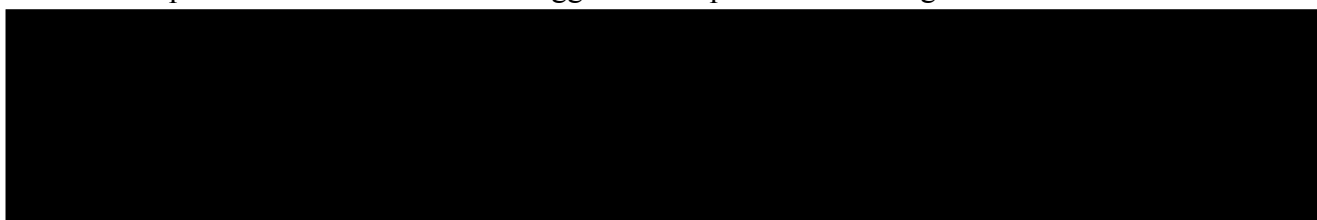
Quesito undici: stato di possesso dell'immobile

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:



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 insistono in zona Ambiti Paesaggistici Gallura_costiera NE: Ambito paesaggistico Gallura nord-orientale individuato dal P.P.R.; insistono completamente in zona Fascia_costiera: Area individuata dal P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18, 19, 20; Insistono completamente in zona praterie e spiagge: aree Seminaturali, assetto ambientale del PPR, N.T.A. artt. 25, 26, 27;

Insistono completamente in zona Sistemi e baie e promontori: assetto ambientale del P.P.R., N.T.A. artt. 8, 17, 18;



insistono completamente in zona Parco geominerario Gallura: Assetto ambientale del PPR, N.T.A. aertt. 9, 57, 58;

Insistono completamente in zona Vincolo Idrogeologico; Insistono parzialmente in zona Hg1: Area a pericolosità geologica moderata;

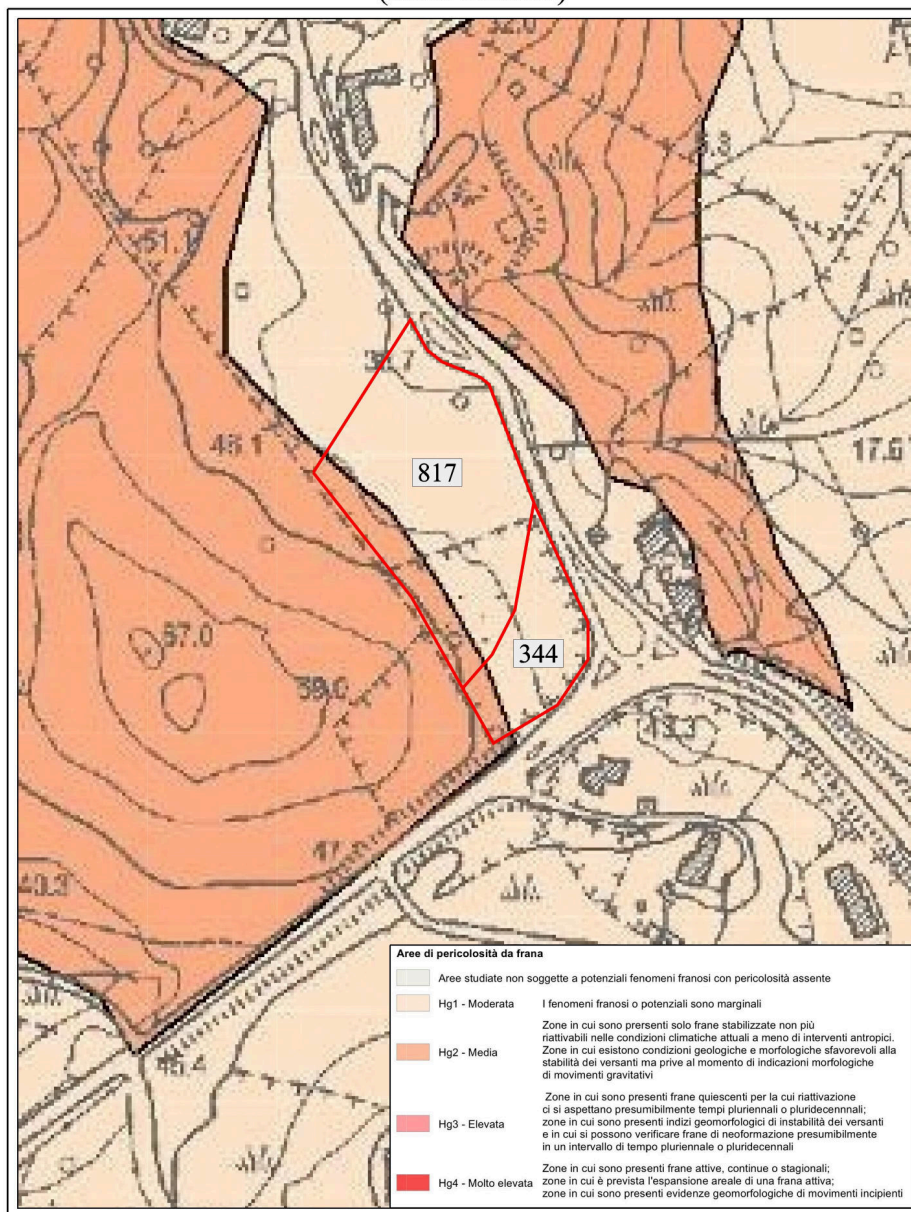
insistono parzialmente in zona Hg2: area a pericolosità geologica media.

Inoltre i due lotti fanno parte del comprensorio Cala dei Ginepri di cui si allega regolamento (All. L).

STRALCIO CARTA VINCOLO IDROGEOLOGICO
Art. 1 R.D.L. 3267/1923
(scala 1:2.000)



STRALCIO CARTA PERICOLOSITA' DA FRANA
Art. 8 Comma 2 del PAI
(scala 1:2.000)



Quesito quattordicesimo: 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 in questo momento non sono edificabili in quanto ricadono in zona F. Per determinare il loro valore ci si può basare solo sulla loro superficie catastale; sono presenti, però, 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 dei Ginepri, per poi scorporare quel famoso 10 % che, solitamente, si attribuisce alle corti, ai giardini. 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, valutando lotti edificabili e non edificabili. Inoltre, si è valutato conto dello stato del lotto al momento del sopralluogo e delle spese di gestione. Nella tabella seguente si riportano i valori da porre a base d'asta:

FOGLIO	MAPPALE	CAT./ QUAL.	Superficie/ mq	Quotazion e €/mq	Valore €
18	344	Area urbana	1.702 mq	70,00	119.140,00
18	817	Area urbana	7.100 mq	60,00	426.000,00



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 € **545.000,00 (euro cinquecentoquarantacinquemila)**.

CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte, si esplicita di seguito il valore di Mercato, alla data del 21 gennaio 2021, del patrimonio immobiliare di cui in oggetto, che risulta esprimibile complessivamente in € **545.000,00 (euro cinquecentoquarantacinquemila)**.

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, gennaio 2021

In fede
Arch. Giovanna Maria Garrucciu

