

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA
UNICREDIT S.p.A.

CONTRO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Costanza Teti

IL RAPPRESENTANTE DEL CREDITORE:

Avv. Elio Ludini

IL C.T.U. :

Arch. Donatella Serra

Via V. Bachelet, 10

07029 Tempio Pausania (SS)

Data dell'incarico:

24-04-2020

Premessa:

Con Ordinanza del 24-04-2020 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Arch. Donatella Serra nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 512 e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, residente in Tempio Pausania Via V.Bachelet n.10, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

L'incarico conferito è articolato nei quesiti di seguito riportati e dovrà essere espletato secondo le prescrizioni specificate.

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

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

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;

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;

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;

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;

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;

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

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;

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.

Le attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state effettuate le attività necessarie alle indagini richieste e nel corso delle stesse è stata formata e acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

1. Sopralluogo
2. Verbale di sopralluogo;
3. Rilievo planimetrico
4. Rilievo fotografico
5. Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Sassari
(Planimetria e visura);
6. Istanze al Comune di Arzachena, settore Pianificazione e Gestione del territorio - Edilizia privata - per l'accesso e acquisizione degli Atti amministrativi riferiti alle Concessioni Edilizie e allegati;
7. Acquisizione della documentazione custodita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania;
8. Ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

Le risposte ai quesiti del G.I.

Quesito n.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 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;

Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisita tutta quella necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

Premessa.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'agenzia del territorio, servizio di pubblicità immobiliare, al ventennio l'immobile oggetto della procedura era già intestato alla [REDACTED] nata a Roma il 18.07.1938 con [REDACTED] per la piena proprietà a lei pervenuto dal [REDACTED] in virtù di compravendita per Atto a rogito del Notaio Altea del [REDACTED] al [REDACTED] del registro particolare con il seguente identificativo catastale distinto al NCEU al foglio [REDACTED] [REDACTED] che in seguito a variazione della destinazione d'uso [REDACTED]

viene soppresso dando origine al nuovo sub 34 dello stesso Foglio 12, intestato in catasto alla [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero, come meglio descritto nel quesito interessato.

Sul bene indicato in premessa, gravano le seguenti formalità:

1. Iscrizione del 11/03/2009 - [REDACTED]

Atto notarile pubblico - Data 25/02/2009 Numero di repertorio [REDACTED]

[REDACTED] con Sede MILANO (MI) per € 7.000.000,00 di cui € 3.500.000,00 per sorte capitale.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di Banca MB S.p.A. con sede a Milano (MI) (C.F. 13427190155), domicilio ipotecario eletto Agenzia del Territorio di Tempio Pausania (SS), contro [REDACTED] per la piena proprietà e debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] grava su immobile in Arzachena, loc. Porto Cervo distinto al NCTU Foglio [REDACTED] fa presente che, in seguito al cambio di destinazione d'uso, [REDACTED]

2. Trascrizione del 29/10/2018 - [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Milano (MI) (C.F. 00348170101), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED]
Grava su immobile in Arzachena, [REDACTED]

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, 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;

Le attività peritali hanno avuto inizio sin da subito, riscontrando però limitazioni e difficoltà all'accesso presso gli uffici del settore edilizia privata del comune di Arzachena, per visione della documentazione tecnica ivi depositata. La causa principale è stata determinata dal periodo di emergenza epidemiologica per covid che si attraversava, che necessariamente ha ridotto il personale delle amministrazioni pubbliche, non in grado di svolgere le attività a pieno ritmo. Pertanto lo scrivente, impossibilitato inoltre ad effettuare il sopralluogo per il rilievo dell'immobile e studio della pratica edilizia a completamento dell'incarico conferito, ha prontamente inoltrato all.III.mo Giudice Istruttorio Dott.ssa Teti, istanza di proroga del deposito dell'elaborato peritale in

data 18.12.2020, che veniva prorogato fino al giorno 06.07.2021, con ordinanza del G.I. in data 21.04.2021.

Le attività di accesso sui luoghi è avvenuto in data 07/05/2021 alle ore 10.30, previo avviso per mezzo PEC fatta pervenire [REDACTED] nominato legale difensore della [REDACTED] nonchè suo figlio. Congiuntamente al custode IVG, [REDACTED] ci siamo recati nei luoghi in cui, come da comunicazione dell'avvocato, ci ha accolti una persona delegata dalla famiglia, la [REDACTED]. In tale occasione il sottoscritto tecnico ha provveduto alla preliminare ricognizione della zona in cui ricade l'immobile e ad effettuare il rilievo planimetrico e quello fotografico a supporto dello stato e consistenza planimetrica rispetto a quella di progetto autorizzato, verificando altresì sia lo stato di conservazione complessivo degli spazi interni che di quelli esterni.

Bene pignorato: intera e piena proprietà 1/1, a favore di Unicredit S.p.A. [REDACTED]

Ubicazione:

L'immobile in esame è ubicato nel comune di Arzachena (SS), in loc. Porto Cervo, capitale della Costa Smeralda, nella piazza principale del vecchio borgo denominata "La Piazza", con vista sul mare e sul molo vecchio, progettata negli anni sessanta dall'architetto Luigi Vietti, con l'intento di rendere quella esperienza indimenticabile di fronte al vero protagonista di Porto Cervo: il mare e la sua natura.

Si arriva percorrendo dal centro di Olbia per circa 30 km la SP94 e la successiva SP59, in direzione della piazza centrale, in prossimità del Cervo Hotel. Intorno e nella parte sottostante la piazza e nei vicoli adiacenti, sono allocate le attività commerciali di bar e ristoranti ed in particolare le "botteghe di lusso", luogo di culto per gli appassionati delle grandi firme, che ancora oggi questo mito continua a vivere. Il borgo è frequentato come località di villeggiatura per i tanti turisti, nota in tutto il mondo per le sue bellezze che il paesaggio naturale offre, in un mix di piazze, archi, giardini caratteristici e spiagge mozzafiato, che hanno conquistato reali, principi, principesse e vip.

Gode di accessibilità ad una rete viaria essenziale di collegamento alle varie zone del borgo, nonchè alle più vicine località costiere rinomate della Gallura nord-orientale, munita di parcheggi pubblici e di linea di trasporto pubblico per il centro e verso all'aeroporto "Costa Smeralda" e al porto "Isola Bianca" di Olbia. Non mancano i servizi essenziali primari che, come detto in precedenza, si distribuiscono lungo i vicoli del borgo della passeggiata centrale oltre che nelle aree periferiche.

Caratteristiche dell'immobile

L'unità è ubicata all'interno del condominio denominato [REDACTED] [REDACTED] costruito negli anni sessanta in un contesto urbano molto particolare, quello appunto, della Costa Smeralda.

Si caratterizza per lo stile architettonico ben integrato con la natura circostante che, come descritto in precedenza, gode di una posizione privilegiata in quanto situato sulla piazza principale del borgo, con affaccio diretto sulla stessa, ed a nord-est con vista sul mare e sul vecchio molo.

La conformazione planimetrica e i dettagli architettonici dei prospetti, presentano linee irregolari che ben si adattano al disegno semicircolare della piazza, restituendo nel complesso, una piacevole armonia d'insieme. L'unità è ubicata al piano primo includente il piano rialzato abitabile a soppalco, adiacente ad altre unità e si caratterizza per la grande terrazza panoramica coperta, disposta appunto, nella parte antistante l'ingresso con affaccio sulla piazza, ed un terrazzo di dimensioni minori, ubicato sul lato opposto a ovest, come meglio descritti al punto successivo. I piani sottostanti di appartenenza ad altra proprietà, sono occupati da attività commerciali di vario genere e al piano seminterrato sono collocati i box auto, visibili ad ovest, nel retro del fabbricato.

I prospetti sono arricchiti da aperture squadrate e ad arco sorrette da pilastri in muratura intonacata, con la terrazza che si apre lungo i due lati sulla piazza e uno su un vicolo, con parapetti realizzati in muratura e ringhiera in legno di castagno dalla linea semplice, così come l'orditura principale della copertura a pergola della terrazza, costituita di travi lignee e incannucciato, il tutto rispecchiando i caratteri architettonici tipici delle costruzioni dell'intorno e in particolare dello stile conosciuto con quello della "Costa Smeralda".

Piano Primo

L'unità immobiliare all'atto dell'acquisto della [REDACTED] aveva originariamente la destinazione d'uso residenziale fruita dalla stessa e dai suoi familiari durante la stagione estiva.

Come da atti, nel corso del mese di luglio 2014 viene concessa in locazione transitoria con regolare contratto stipulato per il periodo dal 01/07/2014 al 31/10/2014 col [REDACTED] in qualità di amministratore della società [REDACTED] per la vendita di preziosi al dettaglio.

Per le esigenze del conduttore, le parti si accordano affinché il [REDACTED] si occupi di seguire a sue spese l'intera procedura amministrativa per l'autorizzazione del cambio della destinazione d'uso, da civile abitazione ad attività commerciale, di cui lo scrivente ha appurato l'esistenza dell'autorizzazione per mezzo di accesso agli atti presso gli uffici del SUAPE, settore urbanistica del comune di Arzachena.

Durante il sopralluogo, si è constatato che i locali interni si presentano liberi da ogni arredo riferibile al tipo di attività suddetta, soltanto presenti una cassaforte ad un battente di grandi dimensioni, impiegata indubbiamente per la custodia degli articoli preziosi, disposta in un vano adibito allo scopo, che gli avvenuti inquilini non hanno provveduto a rimuovere, oltre che alla disposizione sulle pareti dell'ingresso, di alcuni dispositivi riferibili al sistema di impianto di sicurezza. Per la conformazione del solaio di copertura a falde inclinate, l'altezza dei solai di questo ambiente è variabile raggiungendo fino a 4,50 m circa.

L'unità è così composta :

- locale adibito alla vendita
- locale magazzino
- locale deposito
- locale di sgombero
- ripostiglio
- n.2 disimpegni
- n.2 bagni
- n.1 ampia terrazza
- n.1 terrazzo

Si accede all'unità, dal prospetto principale del fabbricato antistante la piazza, attraverso una scala per il primo tratto a ventaglio, con arrivo diretto all'ampia terrazza. Procedendo in avanti, da una porta di ingresso a vetri si accede ad un ambiente ampio destinato al punto vendita vero e proprio con un grande camino ubicato ad angolo, e da cui si apre nella parte superiore, una parte del piano del soppalco che al momento del sopralluogo è carente sia di balaustra che della scala di accesso. Da questo ambiente a giorno, si distribuiscono sul retro al lato ovest, il disimpegno e i vari ambienti destinati a deposito e magazzino, un bagno dotato degli apparecchi igienico-sanitari (il lavabo, il bidè, il wc e la doccia in muratura), con rivestimento in piastrelle smaltate di dimensioni di 10x10 cm sino all'altezza della porta, una finestra in affaccio su un cavedio, che garantisce buona aerazione e illuminazione.

Adiacente a questo si trovano altri due ambienti ad uso deposito e magazzino, che in origine erano fruite come stanze da letto, in quanto ivi presenti qualche arredo, le reti dotate di materasso e gli armadi a muro con ante in legno decorate con pitture floreali. In una di queste è pertinente un terrazzo di medie dimensioni realizzato successivamente su progetto autorizzato, la cui vista è sul mare e sui giardini condominiali, oltrechè nella parte sottostante si intravedono i locali semi-sotterranei destinati a box auto di pertinenza del condominio.

Nella parte a sud-ovest della zona di vendita, da un disimpegno si accede immediatamente in un ambiente ad uso ripostiglio come indicato in planimetria catastale, ma allo stato di fatto si raffigura come cucina, in cui sono presenti il piano cottura, cappa di aspirazione in muratura e un frigo. Adiacente ad esso è disposto un vano che attraverso una parete temporanea in multistrato, divide l'ambiente in due vani, una parte destinata a deposito in cui è collocata la cassaforte anzidetta, indicato in planimetria catastale come locale di sgombero. L'altra porzione è un disimpegno che accede al bagno, dotato degli apparecchi igienico-sanitari (il lavabo, il bidè, il wc e la doccia in muratura), il tutto rivestito con piastrelle smaltate di dimensioni di 10x10 cm disposte sino all'altezza della porta. I solai di questi ambienti, realizzati in travi e assito di tavole lignee, hanno altezza di 2,25 m.

Piano soppalco

Come esposto al punto precedente, il piano soppalco occupa parzialmente lo sviluppo in pianta dell'unità immobiliare, più precisamente in posizione arretrata rispetto alla zona di vendita al pubblico.

Trasversalmente a questo ambiente, si sviluppa il pianerottolo a sbalzo con profondità di circa 90cm e altezza da terra di 2,10 m, privo di balaustra e della rampa di accesso, che sarebbe dovuta disporsi sul lato destro adiacente la parete perimetrale. Tale condizione, per la quale non si conoscono le cause, ha ostacolato il sottoscritto al compimento delle attività di rilievo metrico e fotografico di questi ambienti.

Si è tentato di usufruire di una scala portatile in alluminio, del tipo a forbice, che però vista la sua limitata altezza, non garantiva un accesso al piano in sicurezza. Di conseguenza si è limitato a scattare alcune foto dell'ambiente prospiciente il pianerottolo solo ai fini della sua individuazione, trovandosi pertanto a sostenere quanto già dichiarato nella planimetria di progetto e in quella catastale.

Da sottolineare la presenza di dettagli che conferiscono un miglior sfruttamento degli spazi, come ad esempio, si individua sul lato sud-ovest, più precisamente in corrispondenza del vano di sgombero, un vano accessorio sottotetto di modeste dimensioni, anch'esso privo di scala, con un'apertura circolare cui è ubicato un boiler elettrico a parete.

Caratteristiche costruttive dell'intero edificio:

- Strutture verticali : murature perimetrali continue in blocchi di calcestruzzo, i tramezzi in mattoni forati di laterizio da 8 cm.
- Strutture orizzontali : solai con travetti in latero-cemento e pignatte in laterizio e caldana in calcestruzzo; struttura a sbalzo del terrazzo in doppio tavellonato da 5cm;
- La copertura è a padiglione la cui orditura è costituita struttura in latero-cemento, il manto è in tegole curve tipo "coppo sardo".
- Le finiture interne ed esterne: intonaci a base calce;
- Tinteggiature esterne in pitture a base di calce di tonalità bianco e nocciola.
- Tinteggiature interne con pitture idrolavabili di colore bianco;
- Porte interne tamburate in legno; il portoncino d'ingresso è a vetrata con telaio in legno;
- Infissi esterni con telaio in legno a vetro singolo, corredati di portelloni in legno in alcuni ambienti;
- Le soglie degli infissi sono in pannelle di cotto originarie;
- I rivestimenti interni, quelli dei terrazzi e scala di accesso, sono realizzati in pannelle di cotto, senza battiscopa;
- I rivestimenti delle pareti del bagno sono in ceramica posate ad un'altezza di 2,00 m circa da terra, mentre in cucina è posato solo al di sopra del piano di lavoro;
- Impianto idrico: allaccio ai servizi di rete idrica comunale; Boiler da 100lt per la produzione di ACS;
- Impianto fognario: lo scarico delle acque reflue viene conferito nella rete comunale;
- Impianto elettrico: fornitura elettrica e provvista di allacciamento alla rete;
- Impianto di raffrescamento: l'impianto è autonomo alimentato da sistema di elemento a split disposto nella parete della zona di vendita;
- La copertura è a falde inclinate con manto realizzato in tegole curve tipo "coppo sardo", disposte in aggetto lungo la gronda tale da agevolare lo scolo delle acque meteoriche senza compromettere la struttura muraria.

Condizioni generali

Dalla ricognizione esterna le condizioni complessive delle facciate e della copertura ed in generale della manutenzione ordinaria nel suo insieme, appaiono di buona qualità. La struttura del fabbricato nel complesso non presenta dissesti statici, le tinteggiature dei prospetti e parapetti sono nella norma così come i rivestimenti delle pavimentazioni dei terrazzi e scala esterna.

Gli ambienti interni si presentano piacevolmente accoglienti e considerando il mancato utilizzo dell'attività, si presentano nel complesso in buone condizioni, fatta qualche eccezione per quanto riguarda la parte di ingresso in corrispondenza della vetrata scorrevole, in cui sono presenti rilevanti fenomeni di umidità sul piede della muratura con fenomeni di distacco dell'intonaco, ed in maniera più estesa sulla parte di pavimentazione, causata dall'infiltrazione di acqua di origine meteorica, in corrispondenza della parte inferiore dell'infisso in legno, che ha determinato lo sfaldamento dello strato superficiale del materiale di cui è costituita.

Si rilevano ulteriori fenomeni infiltrativi nella parete esposta ad ovest della stanza adibita a magazzino, in corrispondenza della parte sottostante la finestra, in cui sono ricavate due nicchie, è avvenuto il distacco

dell'intonaco con modesti segni di umidità. Nel merito, si consigliano interventi puntuali che favoriscano il ripristino delle normali funzioni delle parti degradate.

Per quanto riguarda l'aerazione e l'irraggiamento solare si possono considerare ottimi, garantiti dalla buona esposizione dell'immobile e dagli adeguati rapporti aero-illuminanti delle finestrate disposte sui prospetti.

L'immobile, è distinto al **N.C.E.U.**

Confina a nord con altra proprietà del condominio, a sud-est con la piazza, a sud-ovest con altra proprietà.

Consistenza:

Tabella con indicazione delle superfici

PIANO PRIMO	Superficie utile residenziale	Superficie commerciale principale (Sc)	Superficie utile accessoria	Superficie commerciale accessoria (Sa)
Unità commerciale (cat. C/1)	mq 87,80	mq 176,48		
Terrazza ingresso	-	-	mq 34,92	mq 45,52
Terrazzo camera	-	-	mq 11,09	mq 13,56
PIANO SOPPALCO	mq 30,15	mq 46,09		

Considerato che la superficie commerciale accessoria della terrazza di pertinenza dell'unità commerciale, viene computata nella misura del 45% e quella del terrazzo nella misura del 30%, si ha:

$$\begin{aligned} \text{mq } (45,52 \times 45\%) &= \text{mq } 20,48 \quad (\text{Sa1}) \quad (\text{Terrazza ingresso}) \\ \text{mq } (13,56 \times 35\%) &= \text{mq } 4,75 \quad (\text{Sa2}) \quad (\text{Terrazzo camera}) \end{aligned}$$

Per cui si ha che la superficie commerciale totale (**SCT**) relativa al piano primo e al piano soppalco, è determinata rispettivamente dalla somma tra le superfici commerciali delle unità principali "**Sc**" e quella accessoria "**Sa1, Sa2**", ossia:

$$(\text{Sc} + \text{Sa1} + \text{Sa2}) = \text{mq } (176,48 + 46,09 + 20,48 + 4,75) = \text{mq } 247,80 \quad (\text{Sct})$$

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:

- 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;*

La descrizione attuale del bene riportata sul verbale di pignoramento riguarda un'attività commerciale distinta al [REDACTED] in seguito a modifica della destinazione d'uso. Si accerta che i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene conformemente allo stato di fatto.

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;

Nel quesito n.2 relativo alla descrizione del piano soppalco, si è evidenziata la motivazione per la quale non è stato possibile accedervi per effettuare i rilievi metrico e fotografico, pertanto si considera legittimo quanto già depositato negli uffici del settore urbanistico e nell'agenzia del territorio di competenza.

Quesito n.5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Lo strumento Urbanistico del Comune di Arzachena, prevede la destinazione prevalentemente residenziale. Ogni intervento è subordinato alle disposizioni contenute nel Piano di Fabbricazione vigente. L'immobile sito in questo comune, fa parte della Lottizzazione "Porto Cervo Villaggio", Convenzionata in data 15/12/1977 e classificato con la seguente destinazione urbanistica:

Zona "F/3" Aree turistiche oggetto di Lottizzazioni approvate, disciplinate dall'art.64 delle N.T.A. del P.d.F.

Insiste completamente in zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE: ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal P.P.R.;

Insiste completamente in zona Fascia Costiera: area individuata dal P.P.R., N.T.A artt8,17,18,19,20;

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

Insiste completamente in zona insediamento Turistico: assetto insediativo del P.P.R. , N.T.A.artt.88,89,90;

Insiste completamente in zona Parco Geominerario Gallura: assetto ambientale del P.P.R, N.T.A. artt. 9,57,58;

Insiste completamente in zona Vincolo idrogeologico;

Insiste completamente in zona Hg1: area a pericolosità geologica moderata.

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;

La costruzione è realizzata conformemente ai seguenti titoli abilitativi:

Licenza di Costruzione- Nulla osta per esecuzione lavori edili [REDACTED]

Consorzio Costa Smeralda;

Nulla Osta Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie datato [REDACTED]
[REDACTED]

Certificato di abitabilità rilasciato il 04/03/1970 al Etablissement Porto Cervo;

Nulla Osta dell' Ufficio Tutela del Paesaggio di Sassari [REDACTED]

Concessione Edilizia n. [REDACTED] rilasciata per la realizzazione di un balcone con soprastante pergolato;

Autorizzazione cambio di destinazione d'uso e modifiche interne - Pratica SUAP [REDACTED] su progetto redatto dal geom. [REDACTED]

Non risulta la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativa alle modifiche di cui all'Autorizzazione anzidetta ([REDACTED])

Per la pratica della certificazione asseverata, i costi sono quantificabili secondo il tipo di intervento edilizio e le dovute certificazioni e asseverazioni obbligatorie previste dalla legislazione corrente che il tecnico incaricato predispone, compresi dei diritti di segreteria e dell' eventuale sanzione amministrativa pecuniaria, che al solo titolo di informazione, si possono quantificare complessivamente in circa euro 1.200.

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;

Il bene oggetto di pignoramento, non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito n.8

Specifici 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;

Allo stato attuale, risultano le seguenti spese insolute:

1. Quote Consortili - Servizi Consortili Costa Smeralda,(determinate per l'anno solare dal 1 gennaio al 31 dicembre) , relative all'anno di competenza 2020 di importo euro 1.347,10 e relativo all'anno 2021 di euro 1.493,61, per un tot. dovuto di euro 2.840,71, come da estratto conto comunicato dall' Ufficio amministrativo del Consorzio con sede a Porto Cervo, di cui si allega; Risultano saldate le quote relative all'anno 2019.
2. Spese condominiali " Condominio Porto Cervo prima fase" riferite alla rata n.1 del 30/09/2020 di importo euro 1.205,04 e alla rata n.2 del 31/12/2020 di importo euro 674,64 , per un tot. dovuto di euro 1.879,68, come riferito dallo Studio Costi-Mura con sede a Porto Cervo, di cui si allega.

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;

L'immobile, per la conformazione planimetrica e per le caratteristiche formali di pregio possedute, a parere del sottoscritto, è vendibile nello stato in cui si trova, non ritenendo necessario e plausibile, dunque, adottare interventi di formazione di lotti o frazionamento delle condizioni originarie, che andrebbero a compromettere il valore di stima dello stesso.

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;

Il quesito non è inerente al caso in esame, trattandosi di pignoramento della quota intera di 1/1.

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;

Allo stato attuale l'immobile è libero.

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;

Il quesito non è inerente al caso in esame.

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;

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici e alberghieri.

Sussiste la seguente formalità non opponibile all'acquirente:

Iscrizione del

Atto notarile pubblico - Data 25/02/2009 Numero di repertorio

con Sede MILANO (MI) per € 7.000.000,00

di cui € 3.500.000,00 per sorte capitale.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di
con sede a Milano (MI) domicilio ipotecario eletto Agenzia del Territorio di Tempio
Pausania (SS), contro la piena
proprietà e debitore non datore di

grava su immobile in Arzachena, loc. Porto Cervo distinto al NCTU

fa presente che, in seguito al cambio di destinazione d'uso,

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 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.

Stima e valutazione dell'unità abitativa.

L'analisi della situazione generale di mercato nella zona ove è ubicato l'immobile, va preceduta da una breve premessa sulle caratteristiche del sito, che è inserito in un vasto comprensorio prevalentemente residenziale sorto tra i primi anni '60, con espansioni recenti. L'ambito urbano è fortemente caratterizzato per il fatto di costituire un esempio di sviluppo avuto nella zona, in ragione di principi della buona architettura che si integra con il contesto ambientale di notevole pregio, nonchè per i servizi che offre ai residenti e ai turisti.

Il quadro generale del mercato immobiliare, al momento del presente incarico, è caratterizzato da una lieve ripresa della vivacità degli scambi per effetto dell'appetibilità legata all'indiscutibile prestigio della zona.

Nella compravendita si deve tener conto l'attuale fenomeno di riassetamento dei prezzi per effetto di un trend leggermente in rialzo, anche, se, in generale, in questa zona i prezzi sono comunque più elevati rispetto ad altri, non da meno, però, si deve tener conto dell'attuale periodo di incertezza economica che ha comportato la diffusione del virus covid-19.

Per la valutazione dell'immobile oggetto di studio, si è ritenuto applicare il metodo del valore medio tra i prezzi indicati dall'osservatorio immobiliare OMI e quello individuato da una media dei prezzi di compravendite avvenute di recente, dedotto dalla comparazione dei beni con caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.

1. Valutazione degli immobili in base alle quotazioni OMI

Dall'indagine di mercato condotta si è avuto modo di constatare che il valore di mercato per negozi, nel semestre 2 dell'anno 2020 variano da euro 4.400 a euro 6.500 €/mq, calcolo media pari a €/mq 5.450 (A).

2. Valutazione degli immobili per comparazione

Dall'indagine di mercato condotta per quanto concerne immobili con simili caratteristiche e ubicazione in compravendita desunti dalle agenzie immobiliari, si è avuto modo di stimare che il valore medio €/mq oscilla ad euro 6.100 (B).

Il più probabile valore di mercato deriva dalla media delle due valutazioni sopra espresse, così per:

$$(A)+(B)/2 = \text{€/mq } 5.450+6.100= 5.775 \text{ €/mq (Vm)}$$

Considerato che il pignoramento assegnato all'unità riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui Superficie commerciale totale è di mq 247,80 (**Sct**), in riferimento a quanto determinato si calcola il valore complessivo nel modo seguente:

$$(\text{Sct} \times \text{Vm})= (247,80 \times 5.775)= \underline{\underline{\text{€ } 1.431.045,00}}$$

(diconsi un milione quattrocentotrentunomilazeroquarantacinque/00)

Si ritiene di decurtare al valore ottenuto, tutti quegli elementi che afferiscono allo stato d'uso e vetustà dell'immobile, approssimandoli ad un valore del 2%, si ritiene, altresì, decurtare gli oneri dovuti per la regolarizzazione per la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), stimati per un importo di circa € 1.200, come già riportato nel quesito n.6, gli oneri insoluti per quanto riguarda le quote consortili e condominiali, per un importo complessivo calcolati come di seguito:

1. Decurtazione per vetustà immobile e stato di conservazione stimato al 2% sull'importo precedentemente calcolato, ossia:

$$\text{€ } 1.431.045,00 \times 2\% = \text{€ } 1.402.424,10$$

2. Decurtazione degli importi dovuti alla stima per la SCA di € 1.200, sommati a quelli relativi alle quote consortili e condominiali, rispettivamente di € 2.840,71 e di € 1.879,68, si dunque ha complessivamente:

$$\text{€ } 1.200+ 2.840,71+1.879,68= \text{€ } 5.920,39 \text{ (Tot. oneri insoluti)}$$

per cui si ha che il valore complessivo dell'immobile è dato da:

$$1.402.424,10- 5.920,39= 1.396.503,71 \text{ che si arrotonda a } \underline{\underline{\text{€ } 1.397.000,00}}$$

(diconsi un milione trecentonovantasettemila/00)

Conclusioni:

La presente relazione completa degli allegati, viene depositata in originale con gli allegati dell'elaborato in forma integrale e una copia ripulita dei dati sensibili; una copia al creditore procedente, una copia al debitore e una copia al custode nominato.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo
- Trascrizioni e Iscrizioni
- Documenti catastali: visura e planimetria
- Licenze Edilizie
- Certificato di abitabilità
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Planimetria dell'immobile da rilievo
- Foto degli interni ed esterni
- Richiesta di liquidazione in acconto dei compensi e spese sostenute dal CTU

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Il.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento eventualmente necessario.

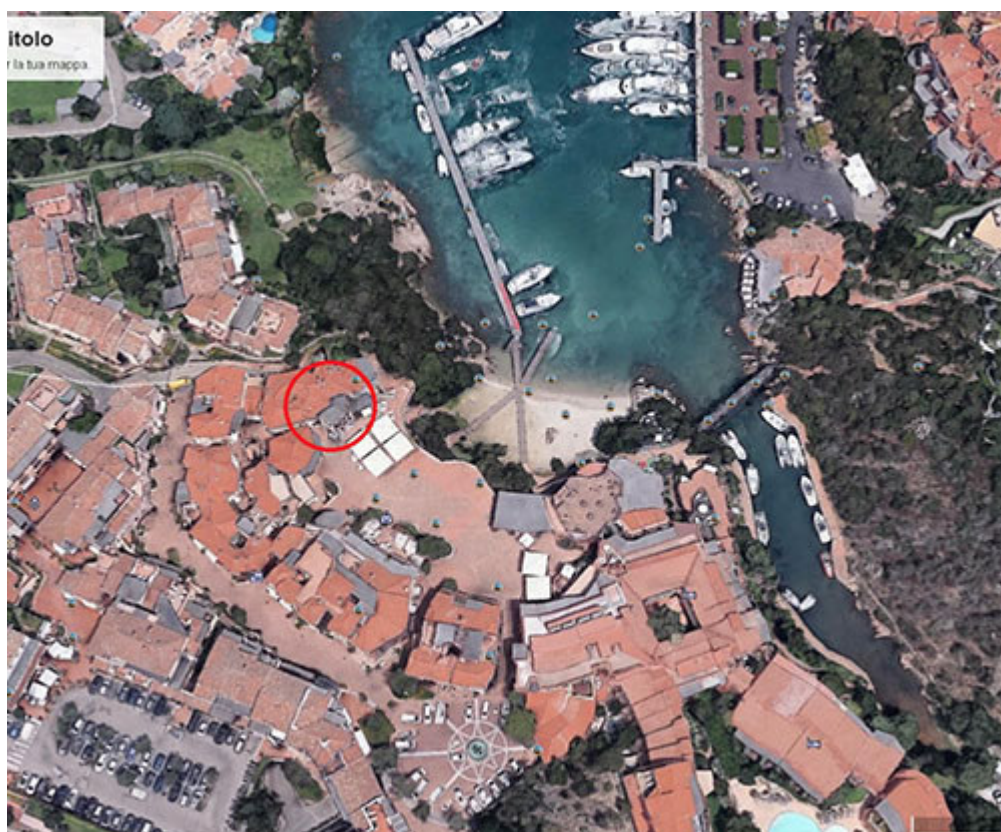
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Tempio Pausania, 25/06/2021

Arch. Donatella Serra

ALLEGATI

- 1- Vista aerea ubicazione immobile
- 2- Foto degli esterni e degli interni
- 3- Planimetrie dei piani Primo e Soppalco
- 4 -Estratti Catastali
- 5- Copie Autorizzazioni Urbanistiche
- 6- Estratti ufficio RR.II.
- 7 -Verbale di sopralluogo
- 9 - Richiesta di liquidazione in acconto dei compensi e spese



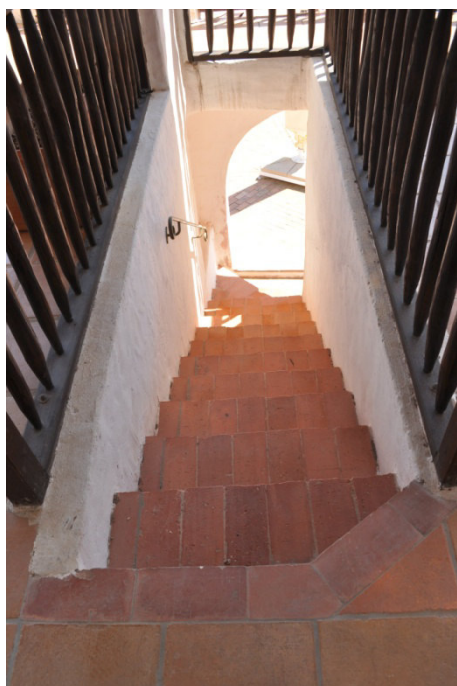
Ubicazione immobile - Vista aerea



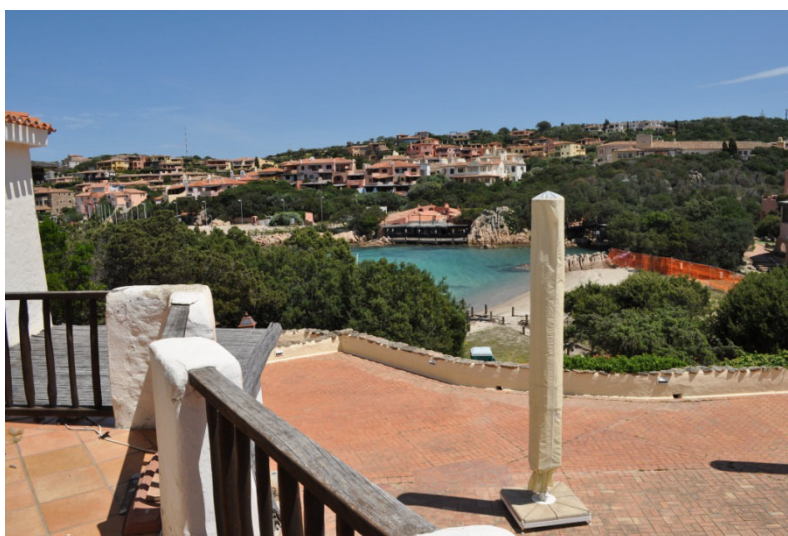
Figg.1-2-3. Foto degli esterni - Prospetto Est di accesso all'immobile



Figg.4-5-6. Foto degli esterni - Prospetto Est di accesso all'immobile



Figg.7-8. Foto degli esterni - Scala di ingresso e vista dalla terrazza



Figg.9-10. Vista dalla terrazza



Figg.11-12. La terrazza di pertinenza con dettaglio della copertura



Figg.13-14. La terrazza con vetrine e ingresso al punto vendita



Figg.15-16.-17 Interni: zona di vendita con vista del piano soppalco



Figg.18-19-20. Interni: zona di vendita e dettaglio del camino



Figg. 21-22-23-24. Vista del piano soppalco



Figg. 25-26- 27-28. Disimpegno e locale di sgombero in cui è ubicata la cassaforte con parete divisoria in pannello multistrato.



Figg. 29-30-31. Vista dello spazio sfruttato nel sottotetto ove è ubicato il boiler-
Dettaglio del solaio realizzato in travi in legno e assito di tavole



Figg. 32-33-34-35. Bagno 1



Figg. 36-37. Locale cucina - Vano adibito a ripostiglio



Figg. 38-39-40. Bagno 2



Figg. 41-42-43-44. Vano adibito a deposito

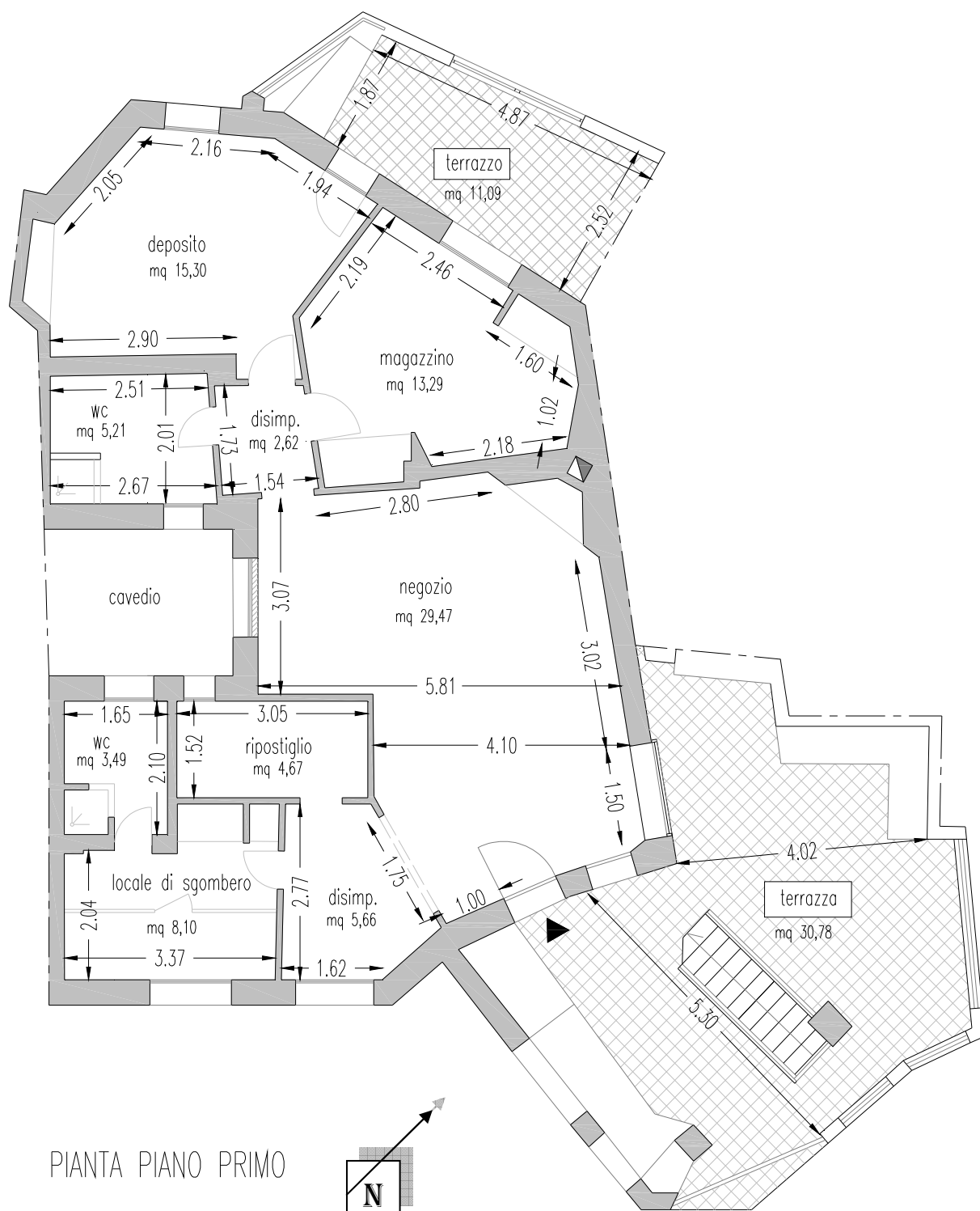


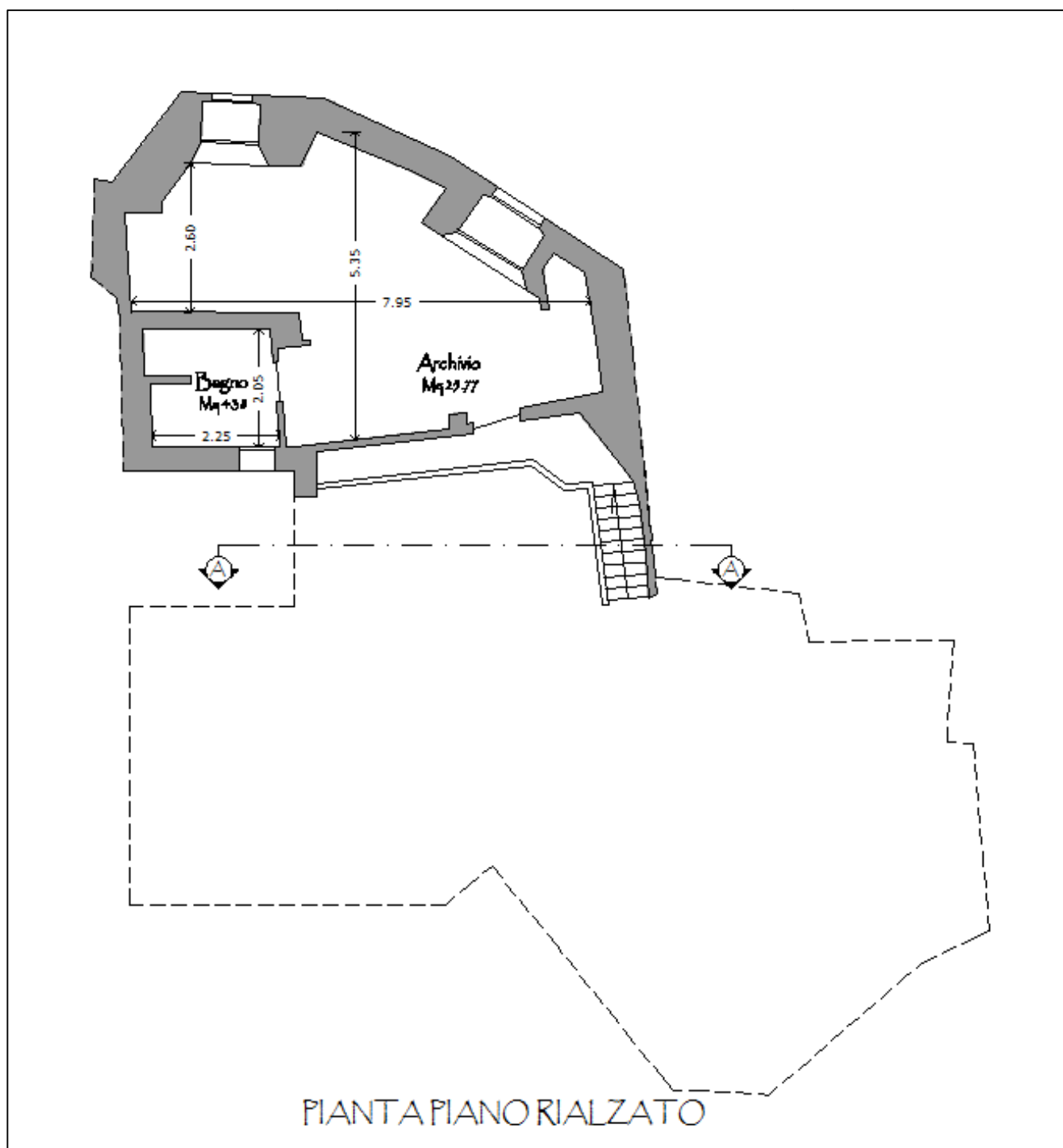
Figg. 45-46-47-48-49. Terrazzo ubicato a Nord-Ovest di pertinenza del locale deposito



Figg. 50-51-52 . Vano adibito a magazzino







Planimetria Piano rialzato- soppalco, come da progetto redatto dal Geom.Massimo Pirredda, conforme al cambio di destinazione d'uso per conto della società Chopard Italia Srl .

