

**STUDIO TECNICO AGRONOMO
DOTT. AGRONOMO GIOVANNI PIZZADILI
Via Vincenzo Piro 20 – 07026 Olbia**

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedimento RGE 104/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA AGGIORNAMENTO 11/2024

**II GIUDICE
Dott.ssa FEDERICA LUNARI**

**II C.T.U.
Dott. Agronomo. Giovanni Pizzadili**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA.....	4
QUESITO 1;	9
1.1 – <i>Identificazione catastale</i>	9
1.2 – <i>Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene</i>	9
1.3 – <i>Estremi dell'atto di pignoramento</i>	10
1.4 – <i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i>	11
QUESITO 2	11
2.1. – <i>Descrizione generale</i>	11
2.2 – <i>Descrizione dell'unità immobiliare</i>	12
2.2.1 - <i>Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11</i>	12
2.2.2 - <i>Box auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 36</i>	13
2.2.3 - <i>Posto auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 39</i>	13
2.2.4 - <i>Area Urbana - Foglio 29, Particelle 1533 sub 86</i>	13
QUESITO 3	14
3.1. - <i>Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11</i>	14
3.2 - <i>Box auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 36</i>	14
3.3 - <i>Posto auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 39</i>	14
3.4 - <i>Area Urbana - Foglio 29, Particelle 1533 sub 86</i>	14
QUESITO 4	14
QUESITO 5	14
QUESITO 6	15
6.1. - <i>Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11</i>	15
6.2 - <i>Box auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 36</i>	15
6.3 - <i>Posto auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 39</i>	15
QUESITO 7	16
QUESITO 8	16
QUESITO 9	16
QUESITO 10	17



QUESITO 11 17
 QUESITO 12 17
 QUESITO 13 17
 QUESITO 14 18
 14.1 – Criteri di stima 18
 ALLEGATI 20

PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Costanza Teti, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 17/10/2019, ha incaricato il sottoscritto Dottor Agronomo Giovanni Pizzadili, nato a Ozieri il 12/04/1973, con Studio Tecnico in Olbia Via Vincenzo Piro 20, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Sassari al n° 628, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto; il sottoscritto compariva davanti al Signor Giudice e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 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 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 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;

Quesito 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 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 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 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 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 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.

Il Sig. Giudice fissava il termine della prossima udienza del 03/03/2020 per ultimazione pratica e per l'espletamento delle operazioni peritali con anticipo di deposito così come indicato nel verbale di giuramento, il sottoscritto, tramite posta elettronica certificata, ha richiesto delle proroghe per il deposito della CTU, il G.E. ha autorizzato le proroghe fissando la nuova udienza per il 04/10/2022.

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico, predisponendo un prospetto sulla documentazione necessaria da acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena, presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

Successivamente ha provveduto ad acquisire presso i predetti Uffici, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto

Sono state presentate in catasto due istanze per allineamento particelle catasto terreni e catasto fabbricati e precisamente:

- **Istanza trasmessa in data 18/10/2024 registrata al protocollo in data 18/10/2024 al numero 337729 relativamente alla richiesta di allineamento dei mappali 692 e 694 del foglio 29 identificati al catasto terreni come enti urbani, al fabbricato sempre foglio 29 mappale 171 sub 11**

L'istanza è stata evasa con comunicazione mediante mail in data 18/11/2024

- **Istanza trasmessa in data 26/10/2024 registrata al protocollo in data 28/10/2024 al numero 343558 relativamente alla richiesta di allineamento del mappale 693 del foglio 29 identificato al catasto terreni come ente urbano, al fabbricato sempre foglio 29 mappale 443 sub 1**

L'istanza è stata evasa con comunicazione mediante mail in data 14/11/2024

In data 23/01/2020 è stata inviata al debitore, mediante raccomandata con prova di consegna, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all 1)

In data 22/01/2020 è stata inviata al legale del creditore, mediante PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all 2)

Il giorno 29 gennaio 2020 alle ore 13.00, così come comunicato mediante raccomandata e PEC, lo scrivente C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove tuttavia non è stato possibile dare avvio alle operazioni peritali per le seguenti motivazioni:

- La difficoltà di individuare correttamente gli immobili oggetto di esecuzione ed eventuali proprietà o comproprietà
- Del mancato accesso per assenza del proprietario o delegato

Alla presenza dell'I.V.G. nella persona del sig. _____ è stata perlustrata l'area esterna degli immobili.

Il giorno 15 gennaio 2021 alle 15:30 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione, dando avvio alle operazioni peritali alla presenza delle seguenti persone:

- il sig. _____ in rappresentanza dell'I.V.G.

Per entrambi i sopralluoghi sono stati redatti i verbali e firmati dal sottoscritto e dai presenti (all. 3 - 4)

Si fa presente che il ritardo nella trasmissione della perizia è dovuto ai seguenti eventi già indicati nelle richieste di proroga:

- Di aver comunicato alle parti la data e l'ora di accesso all'immobile, previsto per il 29/01/2020 alle ore 13:00
- Di aver ricevuto in data 28/01/2020 alla PEC una comunicazione dall'avvocato che scriveva quanto segue:

- Di aver effettuato il sopralluogo in data 29/01/2020, presso gli immobili accompagnato dal delegato per IVG sig. _____ riscontrando la non corrispondenza degli immobili indicati nell'esecuzione e quelli ritrovati durante il sopralluogo, la difficoltà di individuare correttamente gli immobili oggetto di esecuzione ed eventuali proprietà o comproprietà, il mancato accesso per assenza del proprietario o delegato
- Di aver effettuato l'accesso agli atti del comune di Arzachena, previo appuntamento per emergenza Covid, in data 24 giugno 2020, dove mi sono stati consegnati solo una parte della documentazione richiesta concordando con il dipendente comunale di effettuare un nuovo accesso quando con un nuovo controllo negli archivi avrebbe ritrovato la documentazione mancante
- Di essere stato contattato dal Geom _____ tecnico _____, il quale mi comunicava di avere della documentazione utile per ricostruire la cronistoria degli immobili dal punto di vista catastale.
- Di aver ricontattato _____ per verificare se la stessa fosse venuta in possesso di ulteriore documentazione utile alla individuazione degli immobili e definizione della pratica.
- Di aver ricontattato, maggio 2021, l'avvocato _____, per verificare se fosse venuta in possesso delle chiavi e poter procedere con l'accesso agli immobili
- Di aver ricevuto dal sig. _____ una busta contenente le chiavi degli immobili di _____

Si precisa che:

- i mappali 692 e 694 catasto terreni indicati nel pignoramento, mediante fusione ampliamento e divisione hanno generato il fabbricato individuato nel NCEU al foglio 29 mappale 171 sub 11 intestato a _____, che deriva inoltre dalla particella 171 sub 2 e 9 catasto fabbricati,
- i mappali 443 e 693 catasto terreni indicati nel pignoramento, mediante fusione ampliamento e divisione hanno generato il fabbricato individuato nel NCEU al foglio 29 mappale 443 sub 1 intestato a _____, che deriva inoltre dalla particella 171 sub 3 e 8 catasto fabbricati

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

QUESITO 1;

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, com. 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;

1.1 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento e di valutazione sono situati in comune di Arzachena località Cannigione via Nazionale, censito al N.C.E.U. della Provincia di Sassari in Comune di Arzachena (all. 5 - 6)

- Foglio 29, Particelle 1533 sub 36, Cat. C/6, Classe 3°, consistenza 26 mq sup cat 30 mq, Rendita € 161,13
- Foglio 29, Particelle 1533 sub 39, Cat. C/6, Classe 1°, consistenza 16 mq sup cat 18 mq, Rendita € 72,72
- Foglio 29, Particelle 171 sub 11, Cat. A/2, Classe 1°, consistenza 4,5 vani sup cat 103 mq totale, 90 mq escluse aree scoperte, Rendita € 499,67 (deriva da fusione ampliamento e divisione dei mappali 692 e 694 catasto terreni e particelle 171 sub 2 e 9 catasto fabbricati)

intestati a:

- Foglio 29, Particelle 1533 sub 86, Cat. F/1, consistenza 159 mq

intestati a:

1.2 – Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene**Foglio 29, Particelle 1533 sub 36****Attuale Proprietario**

proprietario ad oggi per atto del 18/03/2009 notaio Vincenzo Pistilli di Olbia rep 91840 trascritto il 10/04/2009 al nn 3853/2583 da Torre Costruzioni Srl, proprietario per 1/1

Foglio 29, Particelle 1533 sub 39**Attuale Proprietario**

proprietario ad oggi per atto del 18/03/2009 notaio Vincenzo Pistilli di Olbia rep 91840 trascritto il 10/04/2009 al nn 3853/2583 da Torre Costruzioni Srl, proprietario per 1/1

Foglio 29, Particelle 171 sub 11**Attuale Proprietario**

proprietario ad oggi per atto di divisione del 06/04/1993 notaio Catalano Maddalena di Villanova Mondovì rep 27261 trascritto il 20/05/1993 al nn 3326/2502 col quale veniva a cessare la comunione con

Ai suddetti

l'immobile in ragione di ½ ciascuno è pervenuto:

- In parte p.lla 171 sub 9 per acquisto fatto con atto del 03/08/1981 notaio Emilio Acciari di la Maddalena trascritto il 21/08/1981 al nn 4258/3571 da Seven Seas Trading Company
- In parte p.lla 171 sub 2 per acquisto fatto con atto del 02/12/1991 notaio Gaetano Grasso di Giarre rep 36797 trascritto il 15/01/1992 al nn 555/491 da Seven Seas Trading Company Establishment

Foglio 29, Particelle 1533 sub 86**Attuali Proprietari**

proprietario ad oggi per atto del 18/03/2009 notaio Vincenzo Pistilli di Olbia rep 91840 trascritto il 10/04/2009 al nn 3853/2583 da Torre Costruzioni Srl, proprietario per 1/2

proprietaria ad oggi per Atto del 18/12/2023 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 98240 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 257.2/2024 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 11/01/2024 proprietario per 1/4

proprietario ad oggi per Atto del 18/12/2023 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 98240 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 257.2/2024 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 11/01/2024 proprietario per 1/4

1.3 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 27/04/2017 ai numeri 2416 di particolare e 3506 di generale, a favore

Gli immobili sono pignorati per la proprietà dell'intero bene.

1.4 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

ISCRIZIONE n° 5372/657 del 18/06/2012, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 05/06/2012 emesso dal Giudice Unico presso il tribunale di Asti rep 3953 a favore di cassa di risparmio di Asti Spa per la quota di 1/1 sulle p.lle 171 sub 11, 1533 sub 36, sub 39, p.lla 692 e quota pari a ½ sulle particelle 443, 693, 694, 1533 sub 86

ISCRIZIONE n° 6417/815 del 23/07/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 14/07/2012 emesso da tribunale di Mondovì rep 604 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pianfei e Rocca dei Baldi Soc Coop a R.L. contro per la quota di 1/1 sulle p.lle 171 sub 11, 1533 sub 36, sub 39, p.lla 692 e quota pari a ½ sulle particelle 443, 693, 694, 1533 sub 86

ISCRIZIONE n° 7853/977 del 10/09/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 03/09/2012 emesso da tribunale di Mondovì rep 692 a favore di Banco Popolare Società Cooperativa. contro per la quota di 1/1 sulle p.lle 171 sub 11, 1533 sub 36, sub 39, p.lla 692 e quota pari a ½ sulle particelle 443, 693, 694, 1533 sub 86

ISCRIZIONE n° 7929/1000 del 17/09/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 23/08/2012 emesso da tribunale di Mondovì rep 679 a favore di Banca di Credito P. Azzoaglio Spa contro per la quota di 1/1 sulle p.lle 171 sub 11, 1533 sub 36, sub 39, p.lla 692 e quota pari a ½ sulle particelle 443, 693, 694, 1533 sub 86

ISCRIZIONE n° 8354/1061 del 03/10/2012 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06/08/2012 emesso da tribunale Civile di Alba rep 363 a favore di Unicredit Spa contro per la quota di 1/1 sulle p.lle 171 sub 11, 1533 sub 36, sub 39, p.lla 692 e quota pari a ½ sulle particelle 443, 693, 694, 1533 sub 86

TRASCRIZIONE n° 3506/2416 del 27/04/2017 nascente da pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP presso il Tribunale di Tempio Pausania in data 18/03/2017 rep 385 a favore di Cassa di Risparmio di Asti Spa contro per la quota di 1/1 sulle p.lle 171 sub 11, 1533 sub 36, sub 39, p.lla 692 e quota pari a ½ sulle particelle 443, 693, 694, 1533 sub 86

QUESITO 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;

2.1. – Descrizione generale

La presente perizia è relativa a più immobili siti in comune di Arzachena Località Cannigione via Nazionale di cui alcuni facenti parte del condominio residenziale

denominato "Li Tamarici". Il complesso residenziale sorge in una zona urbana prevalentemente edificata con tipologia edilizia con caratteristiche di villini o edifici a schiera su uno o più piani. Il complesso è si presenta esternamente in buono stato di conservazione.

2.2 – Descrizione dell'unità immobiliare

2.2.1 - Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11

L'immobile oggetto di pignoramento è una casa a schiera che si sviluppa con un piano terra e un piano interrato

Il piano terra è composto da un soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere, veranda e cortile sia sul lato nord che sul lato sud.

Il piano interrato, a cui si accede con una scala esterna, è suddiviso in diversi ambienti ai quali non si può attribuire allo stato attuale una destinazione in quanto difforni dal progetto e dalla scheda catastale.

Piano terra

Il piano terra ha una superficie di mq 71.00 e una superficie calpestabile di mq 57.20 così ripartita:

- | | |
|-------------|----------|
| - Soggiorno | mq 20,00 |
| - Camera | mq 14.00 |
| - Camera | mq 13.00 |
| - Bagno | mq 4.70 |
| - Ingresso | mq 5.50 |

Le superfici degli accessori e delle pertinenze sono le seguenti

- | | |
|-----------|----------|
| - veranda | mq 18.00 |
| - cortile | mq 77,00 |

Caratteristiche strutturali

Struttura in C.A. e tamponamento in laterizio

Solaio- tetto in laterocemento e copertura con tegole coppo

Tramezzature interne in mattoni laterizi forati intonacati

Facciate esterne intonacate e tinteggiate

Componenti edilizie e rifiniture

Infissi interni in legno tamburato

Finestre e persiane in alluminio

Inferriate alle finestre

Pavimenti, pareti bagno in piastrelle

Caratteristiche impianti

Elettrico eseguito sottotraccia

Idrico eseguito sottotraccia

Fognario, scarico dei servizi igienici in rete comunale

Termico, è presente impianto di riscaldamento con termosifoni

Condizionamento non è presente nessun impianto di condizionamento

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento si trova in medio stato di conservazione.

Piano interrato

Il piano interrato ha una superficie di mq 76 e una superficie calpestabile di mq 63.20

Caratteristiche strutturali

Struttura in C.A. e tamponamento in laterizio

Solaio in laterocemento

Tramezzature interne in mattoni laterizi forati non intonacati

Facciate esterne controterra

Componenti edilizie e rifiniture

Infissi interni ed esterni assenti

Pavimenti assenti

Caratteristiche impianti

Elettrico predisposizione

Idrico predisposizione

Fognario predisposizione

Termico, non è presente nessun impianto di riscaldamento

Condizionamento non è presente nessun impianto di condizionamento

2.2.2 - Box auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 36

Unità facente parte del complesso residenziale denominato "Li Tamarici" ed ubicata al piano sotterraneo avente una superficie di mq 26. L'autorimessa è utilizzata come deposito

2.2.3 - Posto auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 39

Unità facente parte del complesso residenziale denominato "Li Tamarici" ed ubicata al piano sotterraneo avente una superficie di mq 18.

2.2.4 - Area Urbana - Foglio 29, Particelle 1533 sub 86

Viale con servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di terzi facente parte del complesso residenziale denominato "Li Tamarici"



QUESITO 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;

3.1. - Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno permesso di individuare l'immobile

Deriva da fusione ampliamento e divisione dei mappali 692 e 694 catasto terreni e particella 171 sub 2 e 9 catasto fabbricati

3.2 - Box auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 36

Il bene allo stato attuale e conforme a quello indicato nel pignoramento

3.3 - Posto auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 39

Il bene allo stato attuale e conforme a quello indicato nel pignoramento

3.4 - Area Urbana - Foglio 29, Particelle 1533 sub 86

Il bene allo stato attuale e conforme a quello indicato nel pignoramento

QUESITO 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;

Gli immobili sono regolarmente accatastati

QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Urbanisticamente l'area in cui si trova l'immobile è classificata come zona B

QUESITO 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;

6.1. - Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11

Sono state rilasciate dal comune di Arzachena le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n° 106/98 del 28/05/1998
- Nulla Osta Tutela del Paesaggio 256/2002 del 11/09/2022

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia presenta delle difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e più recisamente si è rilevato quanto segue::

- Realizzazione di divisori interni al piano interrato

Le opere difformi non sono sanabili e dovranno essere demolite

Agli atti del Comune di Arzachena non risulta presentata nessuna richiesta di agibilità

6.2 - Box auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 36

Sono state rilasciate dal comune di Arzachena le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n° 01/07 del 17/01/2007
- Variante concessione edilizia n 296/2008 del 17/12/2008

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia è conforme al progetto approvato

Agli atti del Comune di Arzachena risulta l'agibilità rilasciata in data 28/01/2009

6.3 - Posto auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 39

Sono state rilasciate dal comune di Arzachena le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n° 01/07 del 17/01/2007
- Variante concessione edilizia n 296/2008 del 17/12/2008

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia è conforme al progetto approvato

Agli atti del Comune di Arzachena risulta l'agibilità rilasciata in data 28/01/2009

QUESITO 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;

Sul bene non grava nessun titolo indicato nel quesito

QUESITO 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;

Il bene è gravato da morosità nei confronti del condominio "Li Tamarici", così come indicato nel riepilogo fornito dall'amministratore del condominio, alla data del 16/08/2022 ha un debito di € 310,19 (all. 8).

QUESITO 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;

Considerando che i beni pignorati sono ben distinti possono essere venduti in più lotti secondo la seguente suddivisione

LOTTO 1

- Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11 per intero (si dovranno comprendere nell'atto di vendita le particelle 692 e 694 catasto terreni sempre del foglio 29)
- Area Urbana - Foglio 29, Particelle 1533 sub 86 per quota pari a 1/2

LOTTO 2

- Box auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 36 per intero

LOTTO 3

- Posto auto - Foglio 29, Particelle 1533 sub 39 per intero

QUESITO 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 fabbricato residenziale, il posto auto e il box auto sono di un unico proprietario

L'area urbana è di proprietà del sig. _____ per la quota di $\frac{1}{2}$ e non può essere divisa in quanto area destinata a servitù di passaggio pedonale e carrabile

QUESITO 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;

Gli immobili sono attualmente liberi

QUESITO 12

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

Gli immobili sono attualmente liberi

QUESITO 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;

Oneri di natura condominiale:

Il bene è gravato da morosità nei confronti del condominio "Li Tamarici", così come indicato nel riepilogo fornito dall'amministratore del condominio, alla data del 16/08/2022 ha un debito di € 310,19 (all. 8)..

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

QUESITO 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 restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

14.1 – Criteri di stima

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/mq.). Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene. Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), in merito ad informazioni assunte in loco, ad una accurata indagine di mercato, alla luce di analoghe e precedenti esperienze nonché a quanto riportato nei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; per tale unità, sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno 2021- Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/Cannigione-Laconia-Mannena-monti corru-Tanca Manna-Ea bianca

Codice di zona: e1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: magazzini

Stato conservativo: normale

Valore mercato ville e villini: min €/mq 2400 – max €/mq 3400

Valore mercato box: min €/mq 800 – max €/mq 1000

Relativamente al fabbricato residenziale, visto lo stato di manutenzione in cui attualmente si presenta, così come meglio descritto nella presente relazione e documentato dal rilievo fotografico, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso, dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene di applicare un valore pari a €/mq 3100,00,. A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento, pari al

10%, che tenga conto della spese da sostenere per la demolizione delle opere abusive al piano interrato e per opere di manutenzione ordinaria

Calcolo superficie commerciale abitazione

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
piano terra	71	100%	71
veranda	18	30%	5,4
piano seminterrato	76,00	50%	38,00
cortile	77,00	10%	7,70
Totale superficie commerciale mq			122,10

Calcolo del valore degli immobili

LOTTO 1

	superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
abitazione	122,1	€ 3.100,00	€ 378.510,00	0,9	€ 340.659,00
area urbana	159	€ 100,00	€ 15.900,00	0,5	€ 7.950,00
Totale valore commerciale mq					€ 348.609,00

LOTTO 2

	superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
Box auto	26	€ 1.000,00	€ 26.000,00	1	€ 26.000,00
Totale valore commerciale mq					€ 26.000,00

LOTTO 3

	superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
posto auto	16	€ 800,00	€ 12.800,00	1	€ 12.800,00
Totale valore commerciale mq					€ 12.800,00

ALLEGATI

- Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo (all. 1 - 2).
- Verbali operazioni peritali (all 3 - 4)
- Schede catastali e elaborato planimetrico (all. 5)
- Visure catastali (all. 6)
- Concessioni edilizie e disegni (all 7)
- Situazione contabile condominio (all 8)
- Istanze catasto (all 9)
- Documentazione fotografica (all 10)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 20 pagine dattiloscritte, 45 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 28/11/2024

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili