

STUDIO TECNICO AGRONOMO
DOTT. AGRONOMO GIOVANNI PIZZADILI
Via Vincenzo Piro 20 – 07026 Olbia
E-mail pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it
Tel 3338488952

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedimento RGE 131-2024

“Contro”

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PER PUBBLICAZIONE**

II GIUDICE
Dott.ssa Federica Lunari

II CTU
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO 1	7
1.1 – <i>Identificazione catastale</i>	7
1.2 – <i>Estremi dell’atto di pignoramento</i>	8
QUESITO 2	8
QUESITO 3	8
QUESITO 4	8
QUESITO 5	9
QUESITO 6	9
QUESITO 7	9
7.1 – <i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i>	9
QUESITO 8	10
QUESITO 9	11
QUESITO 10	12
QUESITO 11	12
QUESITO 12	12
QUESITO 13	12
QUESITO 14	13
14.1 – <i>Descrizione generale</i>	13
14.2– <i>Descrizione unità immobiliare</i>	13
QUESITO 15	13
15.1 – <i>Criteri di stima</i>	13
15.2 – <i>Valore di stima definitivo</i>	15
ALLEGATI	15

PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Federica Lunari, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 08/07/2025, 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, 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 attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito 2

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Quesito 3

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Quesito 4

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Quesito 5

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Quesito 6

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

Quesito 7

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Quesito 8

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Quesito 9

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Quesito 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

Quesito 11

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Quesito 12

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Quesito 13

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carrajo, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Quesito 14

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Quesito15

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Il Sig. Giudice fissava il giorno dell'udienza il 03/03/2026 per ultimazione pratica e per l'espletamento delle operazioni peritali con anticipo di deposito così come indicato nell'incarico. Viene concessa una proroga, in attesa della documentazione richiesta al comune di Olbia, con udienza al 28/04/2026

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 gli uffici del Comune di Olbia.

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

Il giorno 09 dicembre 2025 alle ore 11:00, al secondo tentativo, così come comunicato e concordato con delegato IVG, lo scrivente C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione e alla presenza dell'I.V.G. nella persona del [REDACTED]

Per il sopralluogo è stato redatto un verbale e firmato dal sottoscritto e dai presenti (all. 1)

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

Verifici, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze. La documentazione mancata ma necessaria alla predisposizione della presente relazione è stata acquisita dal CTU

DOCUMENTAZIONE	STATO
Atto di pignoramento	Presente in atti
Certificato notarile	Presente in atti
Visure catastali	Acquisite CTU
Schede catastali	Acquisite CTU
Concessioni edilizie	Acquisite CTU
Certificato di stato libero	Acquisita CTU

1.1 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento e di valutazione sono situati in comune di Olbia censiti al N.C.E.U. della Provincia di Sassari in Comune di Olbia

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP CATASTALE	RENDITA
36	3731	3	A/2	1	4 vani	68 mq	578,43
36	3731	12	C/6	1	16 mq	17 mq	85,11
36	3731	13	C/6	1	21 mq	22 mq	111,71

Gli immobili sopra indicati risultano tutti intestati a :

-

A seguito di presentazione di pratica DOCFA per ottenimento della conformità castale i nuovi estremi individuati al N.C.E.U. della Provincia di Sassari in Comune di Olbia sono i seguenti

FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP CATASTALE	RENDITA
36	3731	27	A/2	1	5,5 vani	100 mq	795.34

Gli immobili sopra indicati risultano tutti intestati a :

1.2 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 11/12/2024 ai numeri 10461 di particolare e 13976 di generale, a favore di _____.

L'immobile è pignorato per intero

QUESITO 2

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che gli immobili oggetto di perizia sono conformi ai dati indicati nel pignoramento

QUESITO 3

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Si è reso necessario la presentazione di una pratica DOCFA per l'aggiornamento delle schede catastali in quanto i due posti auto sono stati uniti e collegati con l'appartamento creando una unica unità immobiliare. Il collegamento tra l'appartamento e l'attuale scantinato avviene attraverso una scala a chiocciola interna.

QUESITO 4

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Dal certificato rilasciato dall'Ufficio anagrafe del comune di Olbia il sig _____ risulta di Stato Libero

QUESITO 5

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Al momento dell'accesso gli immobili sono occupati dal proprietario _____

QUESITO 6

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
 i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
 ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
 iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Il Sign _____ non è coniugato

QUESITO 7

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

7.1 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Da Relazione notarile

IPOTECA VOLONTARIA n. 2676 del 23/11/2007 favore: _____
 _____ (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro:
 _____ per Euro 1.600.000,00 di cui Euro
 800.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato;
 durata 17 anni, come da atto notarile pubblico a rogito _____

IPOTECA GIUDIZIALE n. 75 del 24/01/2018 favore: _____
 _____ e contro:
 _____; per Euro 4.000,00 di cui Euro 1.534,25 per capitale,

derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 10461 del 11/12/2024 favore: [REDACTED]

[REDACTED] e contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Tempio Pausania, in data 11/11/2024 rep.2032.

Da ispezione ipotecaria

TRASCRIZIONE del 18/12/2008 - Registro Particolare 9905 Registro Generale 15096
Pubblico ufficiale [REDACTED] ATTO
TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 24/01/2018 - Registro Particolare 75 Registro Generale 687 Pubblico
ufficiale [REDACTED]
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 11/12/2024 - [REDACTED]
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 2032 del
11/11/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

QUESITO 8

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene

L'immobile fa parte del condominio "Condominio Via Del Rosmarino" amministrato da [REDACTED]

A carico del [REDACTED] sono pendenti le somme di € 4250,18

QUESITO 9

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

A seguito di richiesta di accesso a gli atti presentata presso il comune di Olbia sono state trasmesse allo scrivente CTU le seguenti concessioni edilizie e relative tavole:

- C.E. n 444/07 del 29/08/2007 relativa alla realizzazione di un complesso residenziale e demolizione fabbricato esistente nelle aree censite in catasto al foglio 36 mappale 1914
- Variante Concessione edilizia n 152/2008 del 18/07/2008

A Seguito delle verifiche e sopralluogo effettuato sugli immobili si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Ampliamento del soggiorno con inclusione della veranda
- Ampliamento del pranzo e trasformazione in cucina
- Trasformazione della cucina in camera
- Non realizzazione del ripostiglio
- Unione dei due posti auto coperti del piano interrato e loro chiusura con trasformazione in cantina
- Realizzazione di una scala a chioccola di collegamento del soggiorno con la cantina

Le opere sanabili sono le seguenti:

- Trasformazione della cucina in camera
- Non realizzazione del ripostiglio
- Unione dei due posti auto coperti del piano interrato e loro chiusura con trasformazione in cantina
- Realizzazione di una scala a chioccola di collegamento del soggiorno con la cantina

La sanatoria comporta una spesa pari a:

- Predisposizione della pratica di sanatoria da parte di un tecnico € 3000,00
- Diritti suape di presentazione pratica € 150,00
- Sanzione comune di Olbia € 516,00

Le opere non sanabili sono le seguenti:

- Ampliamento del soggiorno con inclusione della veranda
- Ampliamento del pranzo

Le opere non sanabili comportano una demolizione e ripristino dello stato concessionato.

Costo per demolizione eripristino per una spesa pari a € 10.000,00

Variazione catastale a seguito di sanatoria e demolizione delle opere non sanabili per una spesa pari a € 1500,00

QUESITO 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

L'area nella quale è stato realizzato l'immobile ha una destinazione urbanistica residenziale

QUESITO11

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Negli immobili sono presenti i seguenti impianti:

- Impianto elettrico Parte dal contatore e fa capo alla rete di distribuzione pubblica. Dal contatore partono condutture inserite nelle apposite nicchie delle murature o intercapedini I conduttori sono alloggiati entro tubi di adeguata sezione che fanno capo a scatole di derivazione, munite di coperchio ad incastro o a vite, e comunque smontabili
- Impianto idraulico realizzato in tubazione multistrato sottotraccia
- Impianto termico mediante termosifoni e caldaia

QUESITO 12

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

L'immobile è pignorato per intero

QUESITO 13

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

L'immobile potrà essere venduto in un unico lotto

QUESITO 14

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

14.1 – Descrizione generale

La presente perizia è relativa a un appartamento ad uso residenziale e relativa cantina sito in comune di Olbia via Del rosmarino all'interno del condominio denominato "Via Del Rosmarino". 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 si presenta esternamente in buono stato di conservazione.

14.2– Descrizione unità immobiliare

L'appartamento residenziale è situato al piano terra e si accede da cortile interno condominiale. Lo stato di conservazione è ottimo. Gli infissi interni e esterni sono in legno. Al piano interrato è presente uno scantinato a cui si accede sia dall'area parcheggio che da una scala interna all'appartamento.

La superficie è così suddivisa:

- Abitazione mq 72.30
- Cortile mq 63.60
- Cantine mq 36.30

QUESITO 15

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

15.1 – Criteri di stima

Visto l'incarico ricevuto ed il fine che lo stesso si pone, l'aspetto economico del bene oggetto di stima è rappresentato dal più probabile valore di mercato, ovvero il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Tale valore può essere determinato attraverso il metodo sintetico comparativo, comparando quindi il bene oggetto della presente stima con altri simili già oggetto di compravendita.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno 2025- Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/Olbia Sud Bandinu Plotu Quadu Aeroporto Sa Marinedda

Codice di zona: C2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore mercato Abitazioni civili: min €/mq 1550– max €/mq 1950

Relativamente al fabbricato residenziale e scantinato, visto lo stato di manutenzione in cui attualmente si presentano, 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:

- appartamento € 1800,00 a mq

Calcolo superficie commerciale

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
abitazione	72,3	100%	72,30
scantinato	36,3	50%	18,15
cortile	63,6	10%	6,36
Totale superficie commerciale mq			96,81

Calcolo del valore degli immobili

	superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
abitazione	96,81	€ 1.800,00	€ 174.258,00	1	€ 174.258,00

Da tale valore vanno detratti i seguenti costi

- Pratica di sanatoria per le opere sanabili e le relative sanzioni pari a € 5.000,00
- Demolizione e ripristino delle parti non sanabili pari a € 10.000,00
- Variazione catastale pari a € 1500,00

Da ciò scaturisce un valore pari a

Valore immobile	Costi sanatoria e ripristini	valore finale
174.258,00	16.500,00	157.758,00

15.2 – Valore di stima definitivo

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare in essere, possa essere attribuito un valore commerciale finale arrotondato pari a:

158.000,00 euro

ALLEGATI

- Verbale operazioni peritali (all 1)
- Visura Catastali (all 2)
- Scheda catastali (all 3)
- Certificato anagrafe (all 4)
- Concessione edilizia (all 5)
- Disegni situazione attuale (all 6)
- Documentazione fotografica (all 7)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine dattiloscritte, 15 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili