

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA:

PROCEDENTE:

XXXXXXX

Procedura n. 148/2019 del R.G.E.

CONTRO:

YYYYYYY

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Consulente Tecnico d'Ufficio

- Geom. Daniele Rimoldi -



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di OLBIA - TEMPIO)**ESECUZIONE IMMOBILIARE**
PROMOSSA DA:

XXXXXX

Contro

YYYYYY

PROCEDURA n. 148/2019 del R.G.E.**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Io sottoscritto Geom. Daniele Rimoldi con studio in Perfugas via A. Sciesa n. 1, in data 04/12/2020 ho prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione mi ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**QUESITO UNO**

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;



Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., riporto quanto segue:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il Pignoramento, notificato il 07/08/2019 e consegnato a mezzo raccomandata, è **stato trascritto in data 21/10/2019**, al Reg. Part. n. 6850, Reg. Gen. n. 9613, Rep. n. 1536/2019, presso la conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, a favore della XXXXXX con sede sociale in XXXXX, rappresentata quale mandataria da XXXXXX con sede in XXXXX assistita dall'Avvocato Marco Silvestri del Foro di Genova, gravante sui seguenti beni:

1. Terreni ubicati nel comune di Arzachena, località Litarru Ruju, distinti in catasto alla tavola censuaria del comune di Arzachena al foglio 46 mappale 1119 e 1155, di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei signori YYYYYYY in forza di atto pubblico (compravendita) notaio Gallavresi Roberto repertorio n. 9869 del 01/12/2006 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania in data 12/01/2007 Reg. Gen. n. 724 - Reg. Part. n. 413.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio (**Allegato "1"**).

▪ **IPOTECHE:**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 17/09/2010 ai numeri 9943/2535 per €. 280.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di €. 140.000,00 a favore di XXXXXX con sede in XXXXX contro YYYYYY per la quota di proprietà pari a 1/2 e YYYYYY per la quota di proprietà pari a 1/2.
2. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 13/11/2015 ai numeri 7770/1231 per capitale €. 416.448,89 e totale €. 750.000,00 a favore di XXXXXX con sede in XXXXX contro YYYYYY per la quota di proprietà pari a 1/2.

■ PIGNORAMENTI:

- Verbale di Pignoramento di immobili, per la quota di 1/2 della piena proprietà, trascritto alla Conservatoria di Tempio Pausania in data 11/12/2018 al Reg. Gen. n. 10365 – Reg. Part. n. 7492 a favore di XXXXX con sede in XXXXX contro sig. YYYYYY;
- Verbale di Pignoramento di immobili, per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno, trascritto alla Conservatoria di Tempio Pausania in data 21/10/2019 al Reg. Gen. n. 9613 – Reg. Part. n. 6850 a favore di XXXXX contro sig.ri YYYYYY e YYYYYY.

QUESITO DUE

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, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'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;

PREMESSO CHE:

- Il giorno 09/03/2021 alle ore 10,00 a seguito di giusta convocazione delle parti inviate a mezzo raccomandata A/R n. 15328102946-0 e n. 15328102945-9 del 25/02/2021, ho dato inizio alle operazioni peritali presso il mio studio in Perfugas (**Allegato "2"**);
- il giorno 17/03/2021 alle ore 10.00, a seguito di giusta convocazione delle parti inviate a mezzo raccomandata A/R n. 15328102946-0 e n. 15328102945-9 del 25/02/2021, mi sono recato in loco per effettuare i rilievi planimetrici e fotografici di rito; (**Allegato "3"**);

- il giorno 19/03/2021 mi sono recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Arzachena al fine di acquisire la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico;

TUTTO CIO' PREMESSO,

effettuati i sopralluoghi, i rilievi e le consultazioni di rito, alla luce degli elementi acquisiti e confrontati con gli atti di causa in mio possesso, espongo quanto segue:

I beni oggetto di pignoramento, tutti ubicati in Località Litarru Ruju nel Comune di Arzachena, sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- Immobile n. 1: Terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 46 mappale 1119 - incolto produttivo - classe 1 - Ha. 0,2561 - Reddito Domenicale: €. 0,26 - Reddito Agrario: €. 0,13;
- Immobile n. 2: Terreno distinto in Catasto Terreni al Foglio 46 mappale 1155 - incolto produttivo - classe 1 - Ha. 1,0000 - Reddito Domenicale: €. 1,03 - Reddito Agrario: €. 0,52;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

I terreni, come sopra censiti, costituenti un unico corpo hanno una superficie catastale complessiva di mq. 12.561, sono ubicati in località Litarru Ruju a circa 8 km. dal centro abitato di Arzachena dove sono presenti i principali servizi (negozi, farmacie, centri commerciali, poste e banche).

Sono raggiungerli dal centro di Arzachena percorrendo la strada SS 125 in direzione Olbia per 5 Km e successivamente percorrendo la strada comunale Località Litarru Ruju per altri circa 3Km fino ad arrivare ad una strada privata sterrata carrabile (servitù di passaggio) che ne permette l'accesso.

Gli immobili oggetto di perizia, benché godano di una vista panoramica notevole, sono privi di recinzioni, presentano una giacitura in forte pendenza con numerose rocce affioranti e fitta vegetazione (macchia mediterranea) che ne pregiudicano l'utilizzo ai fini agricoli ed edificatori.

Vista la particolare dislocazione dei terreni, per l'individuazione dei

confini si è proceduto alla sovrapposizione delle mappe catastali con fotografie satellitari che vengono allegate alla presente relazione. (**Allegato "4"**)

Dal sopralluogo effettuato, nei terreni in oggetto, non sono stati individuati fabbricati o altre opere di tipo edilizio.

QUESITO TRE

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;*

Quanto riportato nella documentazione allegata al pignoramento è conforme allo stato attuale dei beni.

QUESITO QUATTRO

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

I terreni oggetto della presente perizia, nel programma di fabbricazione vigente nel comune di Arzachena, ricadono completamente in zona E1 - Zona Agricola normale disciplinate dall'articolo 59 delle norme tecniche di attuazione del P.D.F. (**Allegato "5"**) e parzialmente in:

- Zona Ambiti Paesaggistici Gallura Costiera NE Ambito paesaggistico Gallura costiera nord-orientale individuato dal P.P.R.;
- Zona Fascia costiera individuata dal P.P.R.;
- Zona Macchia, dune e aree umide: Aree Naturali Subnaturali, Assetto ambientale P.P.R.;

- Zona Praterie e spiagge: Aree Seminaturali assetto ambientale P.P.R.;

- Zona Parco Geominerario Gallura: Assetto ambientale P.P.R.;
- Zona Hg3: Aree a pericolosità geologica elevata;
- Zona Hg2: Aree a pericolosità geologica media.

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Arzachena in data 19/03/2021, viste le norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, visti i vari vincoli presenti, emerge che il terreno in oggetto, in base alle attuali disposizioni di Legge, risulta inedificabile in quanto:

- 1) Il vincolo Hg3 e in parte il vincolo Hg2 di fatto vietano la realizzazione di nuove volumetrie in assenza di fabbricati preesistenti;
- 2) Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 1 del 18/01/2021 il cui articolo 1 sostituisce integralmente l'articolo 26 della Legge Regionale n. 8 del 2015 (Disposizioni di salvaguardia dei territori rurali), in attesa della riforma della regolamentazione dell'agro viene estesa a tutto il territorio regionale la disciplina dettata dal decreto del Presidente della Giunta regionale n. 228 del 03/08/1994 (Direttive per le zone agricole).

L'articolo 3 della sopra citata Direttiva detta i criteri per l'edificazione in agro in base ai quali l'edificazione è consentita esclusivamente in funzione di una stretta connessione tra edificazione e conduzione agricola e zootecnica del fondo, ammettendo la nuova edificazione solo laddove non sia possibile procedere al recupero di fabbricati esistenti.

Nelle zone agricole devono dunque ritenersi ammesse soltanto le trasformazioni edilizie strumentali allo svolgimento dell'attività agricola e l'eventuale realizzazione di fabbricati destinati a residenza risulterà ammissibile solamente in fondi la cui coltivazione preveda una presenza assidua dell'agricoltore.



QUESITO CINQUE

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 ablazioni 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;

Trattandosi di terreni agricoli è stata verificata la sola conformità della documentazione catastale.

Dall'esame della documentazione reperita è emerso che non vi sono difformità da segnalare.

QUESITO SEI

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dall'esame della documentazione, non risultano servitù, censo, livelli e usi civici gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO SETTE

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;

Non sono previste spese fisse di gestione e di manutenzione ad eccezione di quelle previste per la manutenzione della servitù di passaggio,

attualmente non quantificabili, in quanto, così come riportato nell'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Repertorio n. 40676/12605 del 24/10/2007 notaio Monaco Fabio), dovranno essere quantificata in proporzione all'uso che ne sarà effettuato.

QUESITO OTTO

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;

Dall'esame della documentazione acquisita, è emerso che i beni pignorati devono essere venduti in unico lotto.

QUESITO NOVE

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, o ve necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati pignorati per l'intera quota di proprietà paria a $\frac{1}{2}$ ciascuno ai signori YYYYYY e YYYYYY.

QUESITO DIECI

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 apponibili 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 oggetto di pignoramento sono liberi e dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania emerge che tutti gli immobili non sono oggetto di contratti di locazione.

QUESITO UNDICI

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;

In base alle informazioni assunte non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO DODICI

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.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Il criterio di stima adottato è quello della stima analitico/comparativo per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.



Trattandosi di terreni agricoli con giacitura in forte pendenza, rocciosi e non irrigui, tutte caratteristiche che non permettono la coltivazione agricola e l'allevamento zootecnico pregiudicano di fatto l'edificabilità (viene a mancare il principio fondamentale della stretta connessione tra edificazione e conduzione del fondo), per la determinazione del prezzo unitario medio da attribuire ad ettaro ho tenuto conto in modo particolare della posizione in cui sono ubicati e del locale mercato immobiliare, tutti elementi che mi hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio da attribuire ad ettaro pari a € 15.000,00.

Pertanto in base a quanto sopra esposto ho attribuito una valutazione complessiva dell'intero compendio, come in appresso specificato:

Ha. $1,2561 \times € 15.000,00 = € 18.841,50$ arrotondato a € 18.800,00 (Euro Diciottomilaottocento/00).

CONCLUSIONI:

Nel ribadire e confermare il valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, in **€ 18.800,00 (Euro Diciottomilaottocento/00)**, ritengo in scienza e coscienza di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente perizia.

ALLEGATI:

- 1) visure conservatoria RR.II. (All. "1");
- 2) verbale convocazione delle parti (All. "2");
- 3) verbale di sopralluogo e accesso ai fabbricati (All. "3");
- 4) mappa catastale con sovrapposizione fotografie satellitari (All. "4");
- 5) certificato di destinazione urbanistica (All. "5");
- 6) visure catastali ed estratto di mappa (All. "6");
- 7) Documentazione fotografica (All. "7");

Perfugas li 01/07/2021

Il C.T.U.

Geom. Daniele Rimoldi