

STUDIO TECNICO AGRONOMICO
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 150/2021

“Contro”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

II GIUDICE
Dott.ssa Antonia Palombella

II CTU
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO 1	7
1.1 – Identificazione catastale.....	7
1.2 – Estremi dell'atto di pignoramento.....	7
QUESITO 2	8
QUESITO 3	8
QUESITO 4	8
QUESITO 5	8
QUESITO 6	9
QUESITO 7	9
7.1 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	9
QUESITO 8	11
QUESITO 9	11
QUESITO 10	11
QUESITO 11	12
QUESITO 12	12
QUESITO 13	12
QUESITO 14	13
QUESITO 15	13
15.1 – Criteri di stima	13
15.2 – Indagini, ricerche di mercato	13
15.3 Determinazione del valore di mercato del terreno.....	14
ALLEGATI	14



PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Antonia Palombella, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 12/01/2025, 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

Alleggi, 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.

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 carraio, 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.

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.

Il Sig. Giudice fissava il termine della prossima udienza del 08/07/2025 per ultimazione pratica e per l'espletamento delle operazioni peritali con anticipo di deposito così come indicato nell'incarico.

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

Si precisa che il comune di Arzachena ha consegnato allo scrivente CTU solamente in data 12/06/2025 il certificato di destinazione urbanistica

Il giorno 19 maggio 2025 alle ore 14:30, 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 sig. _____ dove è stata perlustrata l'area dando avvio alle operazioni peritali.

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 acquistata dal CTU

DOCUMENTAZIONE	STATO
Atto di pignoramento	Presente in atti
Certificato notarile	Presente in atti
Visure catastali	Acquisite CTU
Estratto di mappa	Presente in atti
Certificato di destinazione urbanistica	Acquisito CTU
Ispezione ipotecaria	Acquisita CTU

1.1 – Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento e di valutazione è situato in comune di Arzachena censiti al N.C.E. della Provincia di Sassari in Comune di Arzachena (SS)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	RD	RA	SUPERFICIE HA
36	1477	incolto produttivo	1	0,06	0,03	0,0572

Gli immobili sopra indicati risultano tutti intestati a :
 _____ sede in ARZACHENA (SS) Cod Fisc 02064550904
 proprietà 1000/1000

1.2 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 10/09/2021 ai numeri 6796 di particolare e 9549 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
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 erranei 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.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia è conforme 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.

Non si rende necessaria nessuna variazione per l'aggiornamento degli elaborati catastali

QUESITO 4

Allegghi, 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.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà di una società

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 all'immobile, l'intera proprietà risultava libera da eventuali occupazioni da terzi e comunque i terreni apparivano non utilizzati

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 ventesimesimo anno di età.

L'immobile è di proprietà di una società

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 pregiudizievoliDa Relazione notarile

IPOTECA VOLONTARIA n 1614 del 25/07/2006 a favore di SEDICIBANCA SPA con sede a Roma contro _____ per concessione garanzia apertura credito

IPOTECA VOLONTARIA n 1615 del 25/07/2006 a favore di SEDICIBANCA SPA con sede a Roma contro _____ per concessione garanzia apertura credito

IPOTECA GIUDIZIALE n 1015 del 26/09/2013 a favore di BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. con sede a Rimini contro _____ derivante da decreto ingiuntivo

IPOTECA GIUDIZIALE n 284 del 17/04/2014 a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA. con sede a Ancona contro _____ derivante da decreto ingiuntivo

IPOTECA GIUDIZIALE n 821 del 28/07/2015 a favore di CASSA DI RISPARMI DI LORL'E DELLA ROMAGNA SPA. con sede a Forlì contro _____ derivante da decreto ingiuntivo

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N 6795 DEL 10/09/2021 a favore di PENELOPE SPV SRL con sede in Conegliano contro _____ in data 26/07/2021 rep 658

TRASCRIZIONE del 12/11/2004 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 12258
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 125663 del 27/10/2004
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE A STRALCIO

TRASCRIZIONE del 12/11/2004 - Registro Particolare 8231 Registro Generale 12261
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 125664/28167 del 27/10/2004
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare 8448 Registro Generale 12637
Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 125669 del 28/10/2004
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 6855 Registro Generale 10283
Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Repertorio 30766/4546 del 18/07/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 1614 Registro Generale 10284
Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Repertorio 30767/4547 del 18/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

ISCRIZIONE del 25/07/2006 - Registro Particolare 1615 Registro Generale 10285
Pubblico ufficiale PARISIO ALBERTO Repertorio 30768/4548 del 18/07/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

TRASCRIZIONE del 22/09/2006 - Registro Particolare 8299 Registro Generale 12372
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 87/12 del 27/10/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 17/03/2008 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 3202
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 93/19 del 11/07/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 16/12/2008 - Registro Particolare 9845 Registro Generale 15030
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 97/19 del 12/07/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

ISCRIZIONE del 26/09/2013 - Registro Particolare 1015 Registro Generale 7500
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2382 del 13/09/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 17/04/2014 - Registro Particolare 284 Registro Generale 2680
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PESARO Repertorio 534/2014 del 07/04/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 28/07/2015 - Registro Particolare 821 Registro Generale 5122
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 1621/2014 del 22/07/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 10/09/2021 - Registro Particolare 6796 Registro Generale 9549
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE TEMPIO PAUSANIA Repertorio 658 del 26/07/2021
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

Gli immobili non fanno parte di un condominio

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.

A Seguito delle verifiche e sopralluogo effettuato sui luoghi non si è riscontrata la presenza di fabbricati

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 allegghi copia dei piani urbanistici.

Lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere presso il comune di Arzachena il C.D.U. relativamente ai terreni oggetto di esecuzione e precisamente foglio 36 mappale 1477.
Gli immobili sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n°36 Mappale n°1477

- ricade interamente in zona F1 - Zona turistica della fascia costiera, disciplinata dall'art. 62 delle N.T.A. del P.d.F.;
- ricade interamente in zona F1a - Area di insediamenti turistici pianificati da riqualificare, disciplinata dall' art. 47, dall' art. 48 e dall'art. 49 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI;
- ricade interamente in zona Hg1 - Area a pericolosità geologica moderata;
- ricade interamente in zona Rg1 - Aree a rischio geologico moderato;
- ricade interamente in zona Sistemi a baie e promontori - Sistemi a baie e promontori, scogli e piccole isole, falesie e versanti costieri;
- ricade interamente in zona Parco geominerario ambientale e storico - Aree facenti parte dei Beni identitari ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod. disciplinate dagli artt. 9, 57 e 58 delle N.T.A. del P.P.R.;
- ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- ricade interamente in zona ART. 18 Legge 991/1952 - Aree sottoposte a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 18 della L. n. 991/52;
- ricade parzialmente in zona PGRA_D1 - Area con danno potenziale moderato o nullo, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;
- ricade parzialmente in zona PGRA_D4 - Area con danno potenziale molto elevato, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

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;

Nel terreno oggetto di esecuzione non è presente nessun fabbricato

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 esecutata 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 esecutata 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.

Il bene può essere venduto come 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.

L'immobile oggetto di esecuzione è un terreno sino nella frazione di Abbiadori comune di Arzachena. L'accesso al terreno è garantito attraverso una strada sterrata che parte dalla Strada Provinciale 94. Il terreno confina con un complesso immobiliare di ville denominato "Le Terrazze su Cala Di Volpe".

Non è stato possibile accedere all'interno del terreno né verificare la presenza di confini materializzati in quanto tutta l'area è ricoperta da folta vegetazione tipica della macchia mediterranea che ne impedisce l'accesso

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 o di valutazione.

15.2 – Indagini, ricerche di mercato

Si è proceduto al reperimento di informazioni attraverso indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici e imprese che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni i valori mediamente sono come di seguito riportato.

Detti valori sono riferiti a terreni di analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima e situati non distanti dall'areale di riferimento.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricadono i terreni in esame è possibile definire un valore influenzato dalla posizione rispetto al centro urbano, dalla facilità con cui si può raggiungere, dall'accessibilità dalle principali vie di comunicazione,

dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene di applicare i seguenti valori:
€/mq 52,00

15.3 Determinazione del valore di mercato del terreno

In relazione alle indagini di mercato effettuate si può determinare il seguente valore:

	superficie mq	valore €/mq	valore finale	valore finale arrotondato
TERRENO	572	€ 52,00	€ 29.744,00	€ 30.000,00

ALLEGATI

- Verbale operazioni peritali (all 1)
- Visura Catastale (all 2)
- Estratto di mappa (all 3)
- Certificato di destinazione urbanistica (all 4)
- Documentazione fotografica (all 5)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte, 15 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 18/06/2025

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili