



PERIZIA ESTIMATIVA

DATI SENSIBILI

PERIZIA ESTIMATIVA DI TERRENI SITI NEL COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO E OLBIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 35/2021 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Tecnico incaricato alla perizia:



Dott.ssa Federica Lunari

Ing. Mariateresa Solinas



1. PREMESSA.....3

2. OGGETTO DELL'INCARICO3

3. QUESITO N.13

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 di 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.....3

4. QUESITO N. 2.....6

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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd 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.....6

5. QUESITO N. 3.....16

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 difformità16

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;16

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;16

c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato16

6. QUESITO N. 4.....19

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.....19

7. QUESITO N. 5.....19

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale19

8. QUESITO N. 6.....21

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.....21

9. QUESITO N. 7.....22

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. 22

10. QUESITO N. 8 22

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 22

11. QUESITO N. 9 23

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, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale 23

12. QUESITO N. 10 23

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. 23

13. QUESITO N. 11 24

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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 24

14. QUESITO N. 12 24

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale 24

15. QUESITO N. 13 24

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 24

16. QUESITO N. 14 25

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento 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 25

ALLEGATI 28

1. PREMESSA

La sottoscritta ing. Mariateresa Solinas, nata a _____ il _____, residente a _____, iscritta all'ordine degli ingegneri di Sassari al n. _____, il giorno 05 gennaio 2023 mediante giuramento di rito riceveva dal Giudice Dott.ssa Costanza Teti l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 35/2021.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo e Olbia.

La _____ e per essa la _____, rappresentata dalla _____ ha pignorato i seguenti immobili:

- Di proprietà esclusiva del Sig. _____ :
Terreni siti nel comune di Olbia distinti al catasto terreni al Foglio 11 mappali 1336 e 587.
- Di proprietà esclusiva della sig.ra _____ :
Terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo e distinti catasto terreni al Foglio 229 Mappali 65 e 140 e al Foglio 230 Mappali 17, 32, 165.
- Di proprietà per la quota pari a ½ del Sig. _____ :
Terreno sito nel comune di Loiri Porto San Paolo e distinto catasto terreni al Foglio 230 Mappale 16.
- Di proprietà per la quota pari a ½ della sig.ra _____ :
Terreno sito nel comune di Loiri Porto San Paolo e distinto catasto terreni al Foglio 230 Mappale 408 e 16.

3. QUESITO N.1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2 C.P.C (ESTRATTO DEL CATASTO E CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI RELATIVE ALL'IMMOBILE PIGNORATO EFFETTUATE NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE DI 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; PREDISPOGA, 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.

Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:

- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;
- certificato notarile ventennale;
- nota di trascrizione.

Non sono presenti all'interno del fascicolo visure o planimetrie catastali.

La Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (all. A).
- estratto di mappa e visure catastali (all. B);
- certificato di destinazione urbanistica dei lotti (all. C);
- verifica contratto di locazione in essere degli immobili (all. F).

Consultati i documenti e i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania alla data del 14 settembre 2023, risulta quanto segue:

Decreto ingiuntivo del 17.11.2015, n. rep. 867/2015, rogante Tribunale ordinario di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 03.02.2016, ai nn. 713/113.

Soggetti interessati

A favore , Sede Roma Codice fiscale

Contro , nato C.F.

Unità negoziale

Terreni siti nel comune di Olbia (SS), distinti al catasto terreni al foglio 11:

- mappale 260, consistenza 1 ha 22 are 75 centiare;
- immobile sito nel comune di Olbia (SS) in via Puccini, distinto al catasto fabbricati al foglio 11 mappale 1293 consistenza 6,5;

Quota 1/10 Terreni siti nel comune di Olbia (SS), distinti al catasto terreni al foglio 11:

- mappale 1136, consistenza 57 are 45 centiare;
- mappale 587, consistenza 22 are 45 centiare;

Quota 1/1 Terreno sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS), distinto al catasto terreni al foglio 230:

- mappale 16, consistenza 91 are;

Quota 1/2

Contro , nata a Olbia il C.F.

Unità negoziale

Terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS), distinto al catasto terreni al foglio 229:

- mappale 65, consistenza 6 ettari 65 are 60 centiare;
- mappale 140, consistenza 19 ettari 16 are 56 centiare;

Terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS), distinto al catasto terreni al foglio 230:

- mappale 17, consistenza 4 ettari 58 are 45 centiare;
- mappale 32, consistenza 96 are 59 centiare;
- mappale 165, consistenza 78 are;

Quota: 1/1 Terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS), distinti al catasto terreni al foglio 230:

- mappale 408, consistenza 58 are
- mappale 16, consistenza 91 are;

Quota: 1/2

Osservazioni: la consistenza del terreno distinto al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappale 587 viene indicata pari a 22 are 45 centiare anziché 22 are 70 centiare così come riportato in visura.

Pignoramento immobiliare del 26.02.2021, n. rep. 79/2021, rogante Tribunale ordinario di Tempio Pausania (SS), trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 30.03.2021, ai nn. 3077/2173.

Soggetti interessati

A favore sede di Conegliano TV Codice fiscale

Contro , nato C.F.

Unità negoziale

Terreni siti nel comune di Olbia (SS), distinti al catasto terreni al foglio 11:

- mappale 1136, consistenza 57 are 45 centiare;
- mappale 587, consistenza 22 are 45 centiare;

Quota 1/1 Terreno sito nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS), distinto al catasto terreni al foglio 230:

- mappale 16, consistenza 91 are;

Quota 1/2

Contro , nata a C.F.

Unità negoziale

Terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS), distinto al catasto terreni al foglio 229:

- mappale 65, consistenza 6 ettari 65 are 60 centiare;
- mappale 140, consistenza 19 ettari 16 are 56 centiare;

Terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS), distinto al catasto terreni al foglio 230:

- mappale 17, consistenza 4 ettari 58 are 45 centiare;
- mappale 32, consistenza 96 are 59 centiare;
- mappale 165, consistenza 78 are;

Quota 1/1

Terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo (SS), distinti al catasto terreni al foglio 230:

- mappale 408, consistenza 58 are

– mappale 16, consistenza 91 are;

Quota/2

Osservazioni: la consistenza del terreno distinto al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappale 587 viene indicata pari a 22 are 45 centiare anziché 22 are 70 centiare così come riportato in visura.

Il Ctu in data 25.01.2023 faceva richiesta presso il comune di Loiri Porto San Paolo del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per i terreni identificati al catasto terreni del comune di Loiri Porto San Paolo al Foglio 229 Mappali 65 e 140 e al Foglio 230 Mappali 17, 32, 165, 408 e 16, e in data 26.01.2023 con prot. 0010366 faceva richiesta presso il comune di Olbia del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per i terreni identificati al catasto terreni sezione di Olbia al Foglio 11 mappali 1336 e 587 (all. C).

In data 03.02.2023 il comune di Loiri Porto San Paolo il CDU n. 11-2023.

In data 03.02.2023 il comune di Olbia il CDU n. 50-2023.

4. QUESITO N. 2

DESCRIVA, PREVIO NECESSARIO ACCESSO, L'IMMOBILE PIGNORATO, INDICANDO DETTAGLIATAMENTE: COMUNE, LOCALITÀ, VIA, NUMERO CIVICO, SCALA, PIANO, INTERNO, CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE, SUPERFICIE (CALPESTABILE) IN MQ; CONFINI E DATI CATASTALI ATTUALI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI (LAVATOI, SOFFITTE COMUNI, LOCALI DI SGOMBERO, PORTINERIA, RISCALDAMENTO ETC.); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, "RD 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.

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione degli immobili oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche.

1_Ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta delle visure, dell'estratto di mappa e della planimetria catastale dell'immobile (all. B).

2_Richiesta certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni presso il comune di Olbia (il 26.01.2023 con prot. 0010366) e presso il comune di Loiri Porto San Paolo (il 25.01.2023)(all. C).

Reperito il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare in data 06.02.2023 a mezzo servizio postale e telematico, alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali previsto per il giorno 14.02.2023. La parte debitrice ha informato, per le vie brevi, sig. _____ in rappresentanza dall'I.V.G., l'impossibilità a presenziare alle operazioni peritali.

Pertanto in data 24.02.2023 è stata inviata a mezzo servizio telematico la convocazione dell'inizio operazioni peritali per il giorno 16.03.2023.

In tale occasione alla presenza del sig. _____, figlio dell'esecutato, e del sig. _____ in rappresentanza dall'I.V.G. sono stati visionati i terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo e redatta opportuna documentazione fotografica.

Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 03.08.2023, alla presenza del sig. _____, figlio dell'esecutato, e del sig. _____ in rappresentanza dall'I.V.G., in tale occasione sono stati visionati i terreni siti nel comune di Olbia e redatta opportuna documentazione fotografica.

DESCRIZIONE DEI BENI.

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un compendio di terreni situati nel comune di Loiri Porto San Paolo e di Olbia.

Il compendio di immobili oggetto di pignoramento sia nel comune di Loiri Porto San Paolo e di Olbia si presentano suddivisi in diversi comparti.

Terreni comune di Loiri Porto San Paolo.

I terreni siti nel comune di Loiri Porto San Paolo, sono ubicati nell'agro a nord - ovest del centro cittadino.

Il comune di Loiri Porto San Paolo, è costituito da due borgate una collinare e una costiera. La borgata di Loiri nel quale ha sede il Municipio conta circa 3500 abitanti e sorge in un'area collinare posta a circa 10 km da Olbia.

Il compendio nel suo complesso è costituito da due macro aeree che seppur adiacenti interessano i due versanti di un'una collina e catastalmente ricadono su due fogli distinti.



Aerofoto con individuazione aree pignorate.

Terreni distinti al catasto terreni del comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 229 mappali 65 e 140.

Il compendio è raggiungibile percorrendo per circa 1,5 km la via Ischia di Micheli, una strada sterrata che si dirama dalla strada provinciale SP 24, arteria principale che collega Olbia con il comune di Loiri di Porto San Paolo.

Il cespite dalla forma irregolare si sviluppa su una superficie di circa 258.216 mq che si estende lungo il crinale della collina, interessando entrambe i versanti della stessa con un importante salto di quota, si passa infatti da circa 40 m s.l.m. a una quota di circa 78 s.l.m con pendenze che in alcuni punti raggiungono il 26%.

L'area confina con proprietà private fatta eccezione per il lato est della particella 140 che confina con viabilità rurale e dalla quale si ha accesso, attraverso un cancello carrabile al lotto.

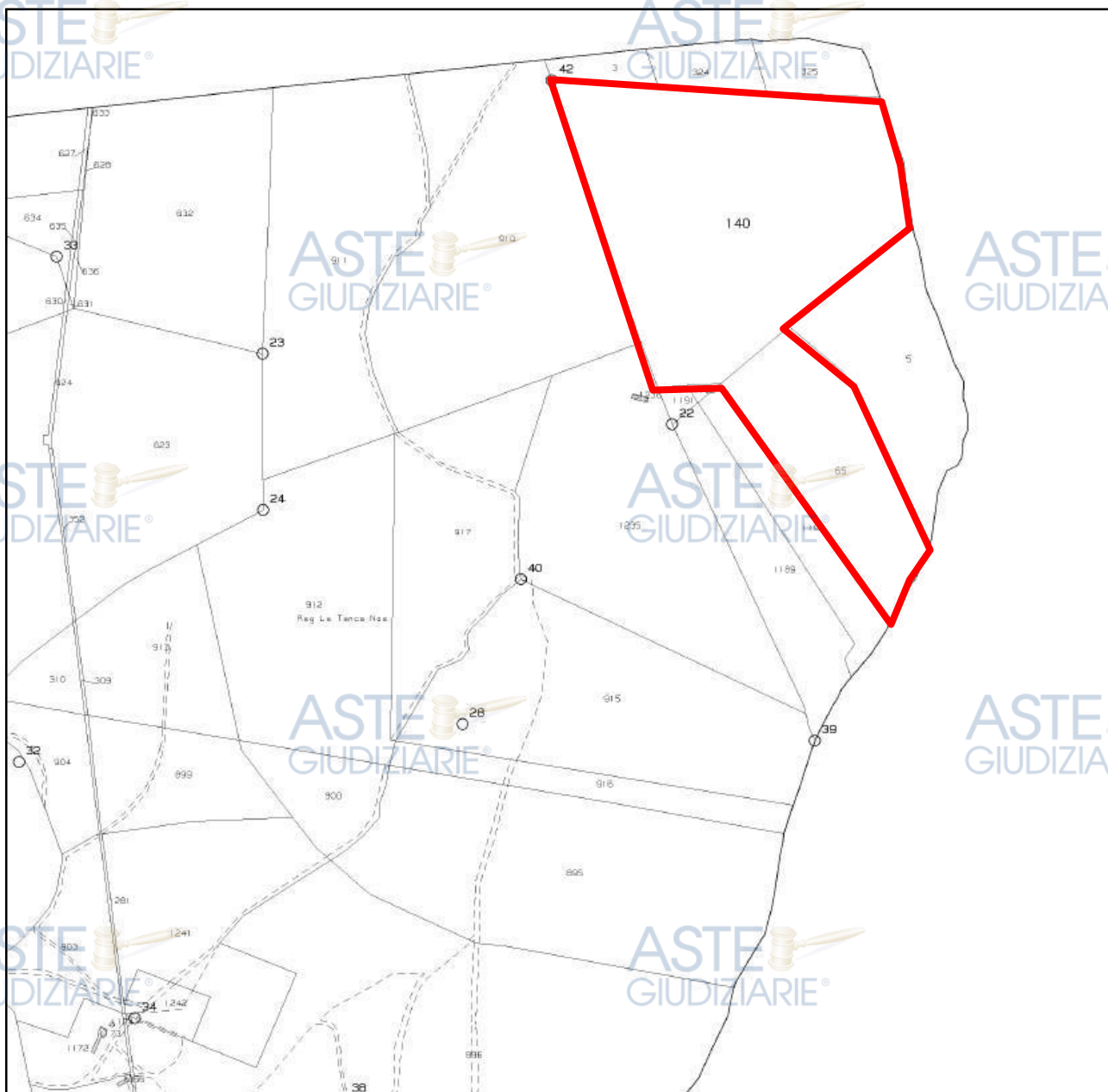


Individuazione lotto su aerofoto.

Dall'ingresso del lotto è possibile individuare il tracciato di un percorso sterrato, visibile anche nella foto aerea, utilizzato come pista di motocross attualmente in disuso, per il resto il lotto appare incolto e ricoperto di macchia mediterranea e rocce granitiche affioranti.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza un box prefabbricato in disuso e di un bombolone che dovranno essere rimossi. L'area non è servita da rete idrica.

Viste le dimensioni del lotto e il terreno impervio non è stato possibile verificare se il lotto è interamente recintato.



Estratto mappa catastale foglio 229 mappali 140 e 65.

Terreni distinti al catasto terreni del comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 230 mappali 17, 32, 165, 408 e 16.

Il lotto costituito da più particelle catastali è raggiungibile percorrendo la SP 87 sulla quale si trova il cancello in legno che consente l'ingresso all'area.

La proprietà ha una forma stretta e lunga, con orientamento lungo l'asse maggiore sud est – nord ovest, un'estensione in lunghezza di circa 850 m e superficie complessiva di 72.462 mq.



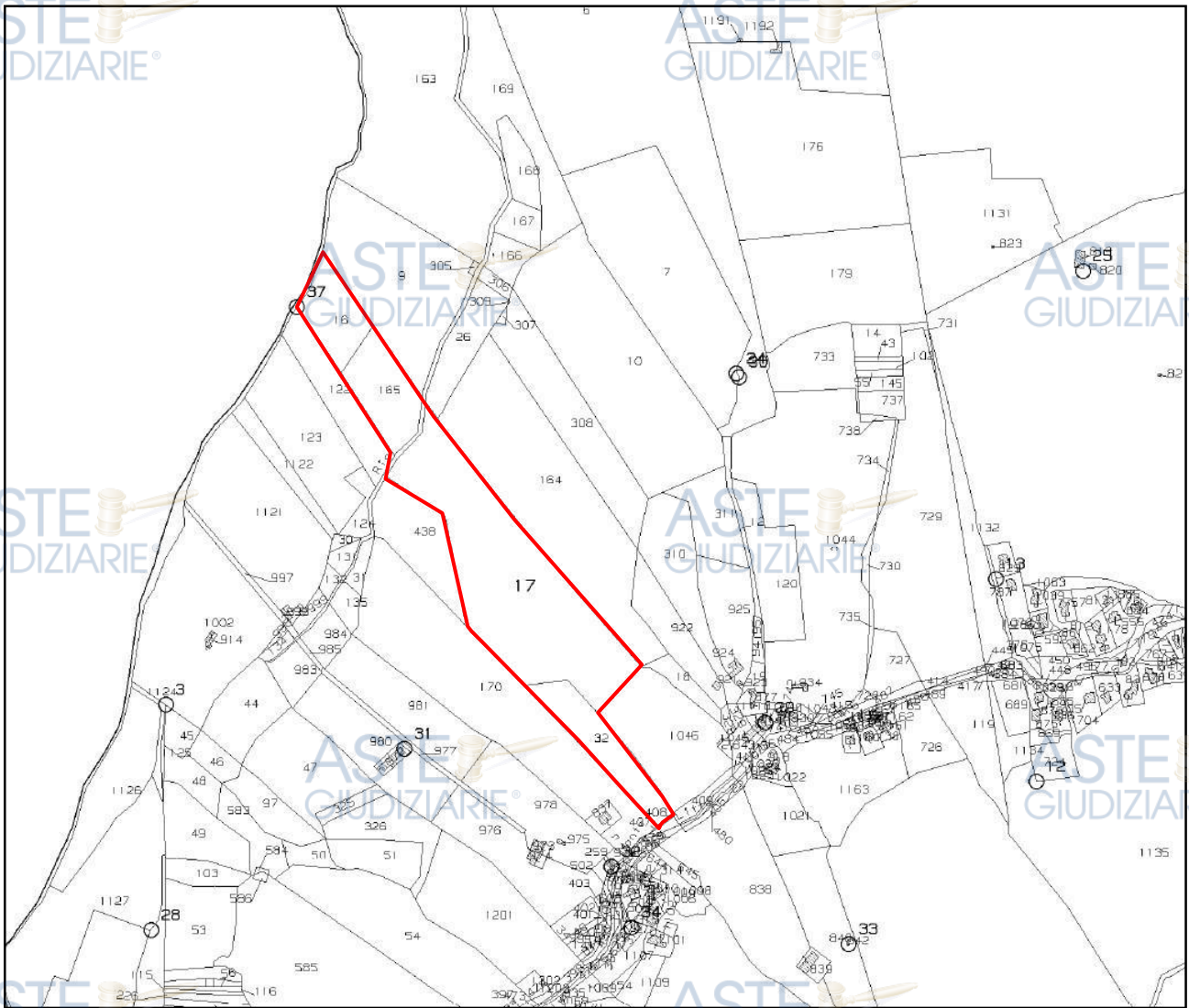
Individuazione lotto su aerofoto

L'area si presenta pianeggiante e in parte destinata a vigneto e frutteto e in parte a pascolo, è delimitata da muretto a secco o da rete e confina con proprietà privata su tutti i lati fatta eccezione per il tratto, a sud est, della particella 408 che confina con la viabilità (SP 87).

Oltrepassato il cancello d'ingresso si accede a un viottolo sterrato che costeggia il confine sud est del lotto e costituisce la via d'accesso anche per la proprietà confinante (non oggetto di esecuzione) distinta con il mappale 170, la porzione del cespite che si sviluppa lungo il vialetto d'ingresso è occupata da un vigneto, che presenta ceppi molto vecchi, percorso il tratto sterrato si raggiunge un'area sulla quale è posizionato in piccolo locale attrezzi dalla pianta rettangolare realizzato in blocchetti di cls non rifiniti, un corpo prefabbricato in legno e un piccolo locale tecnico, i locali vengono utilizzati come deposito attrezzi.

Sul lato nord, e nello specifico a confine tra la particella 17 e la 165, la proprietà è attraversata da un corso d'acqua, un ponticello crollato durante un'alluvione ne consentiva il passaggio pedonale e il collegamento tra le due aree. Oltrepassato il corso d'acqua si entra in una radura vasta di prato con visuale aperta sulle colline (mappali 165 e 16).

Si evidenzia inoltre la presenza di un pozzo la cui struttura è crollata a seguito di un alluvione, tutt'oggi sono presenti i resti della struttura stessa.



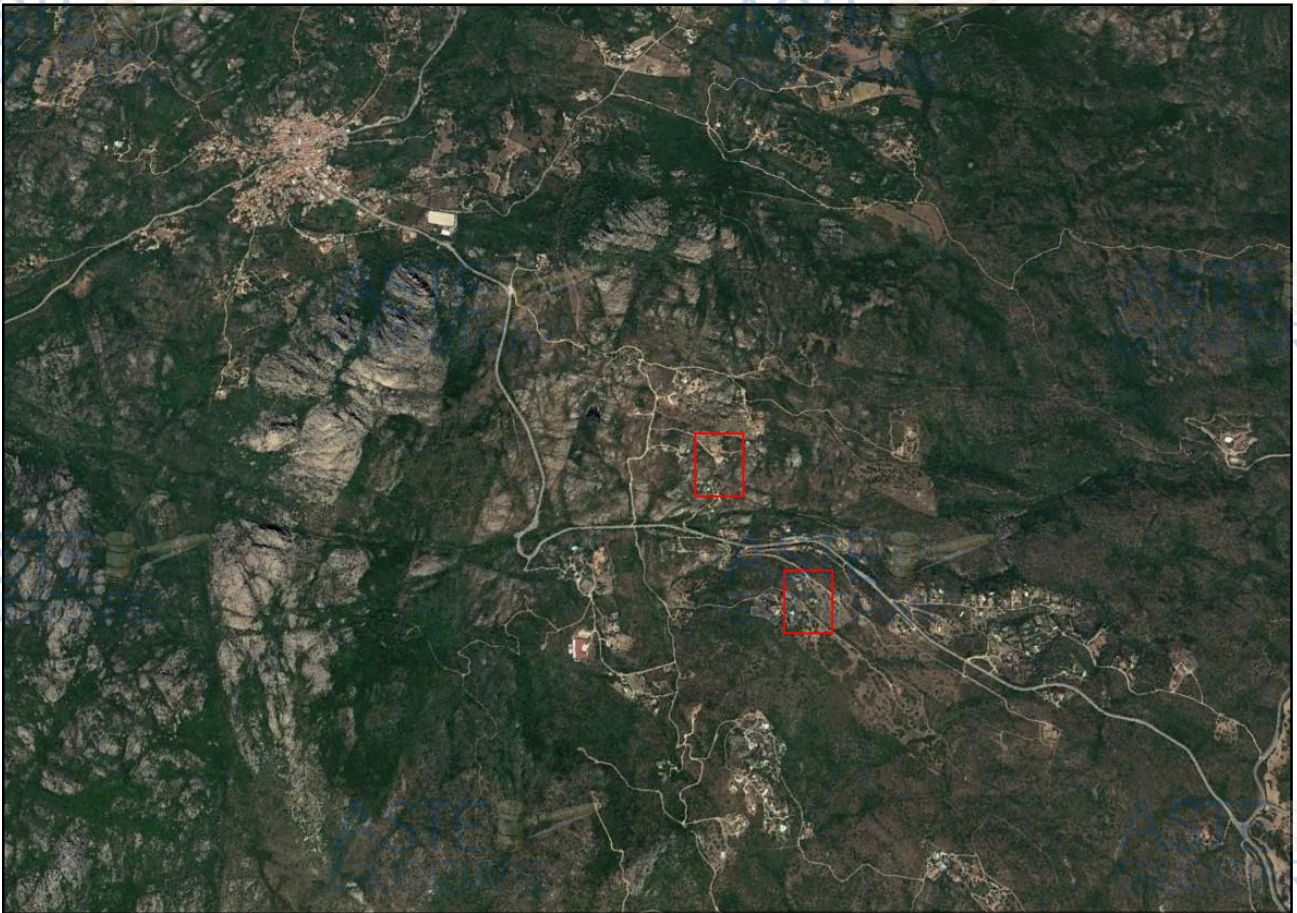
Estratto mappa catastale foglio 230 mappali 17, 32, 165, 408 e 16.

Terreni distinti al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappali 1336 e 587

I lotti di terreno ricadenti nel territorio comunale di Olbia, sono ubicati nelle vicinanze della frazione di San Pantaleo, dal quale distano circa 3 km.

San Pantaleo è un piccolo borgo, a circa 20 km dal centro di Olbia, posto su un promontorio granitico che ne caratterizza il paesaggio e che si affaccia sulla Costa Smeralda dalla quale dista pochi km.

San Pantaleo garantisce la presenza di tutti i servizi al cittadino quali farmacia, supermercati mezzi pubblici etc..., e vista la sua posizione, le bellezze paesaggistiche nonché la vicinanza con la Costa Smeralda è particolarmente apprezzato e frequentato da un turismo di nicchia.



Aerofoto con individuazione aree pignorate.

Terreno distinto al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappale 1336

Il lotto delle dimensioni di 5.745 mq è posto nell'agro in prossimità della SP 73, è raggiungibile percorrendo circa 650 m di via Lu Spironu, una strada sterrata che si dirama dalla strada provinciale.

L'area con una forma a "C" confina a nord con la viabilità mentre su tutti gli altri lati con proprietà privata.

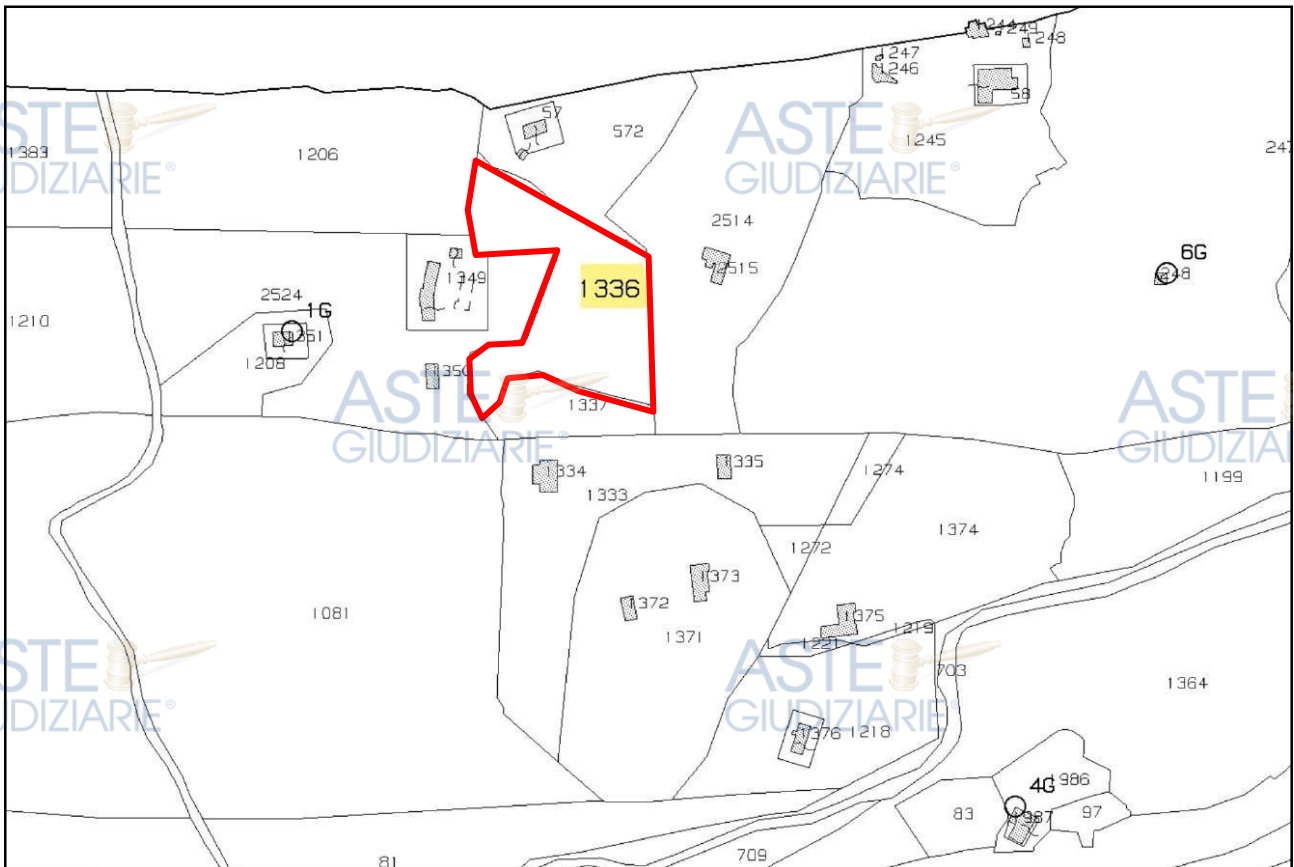
Si presenta in parte ricoperto da macchia mediterranea a e da affioramenti granitici e in parte è confinata da muretto a secco.

Le aree limitrofe sono caratterizzate dalla presenza di stazzi in gran parte ristrutturati.





Individuazione lotto su aerofoto



Estratto mappa catastale foglio 11 mappale 1336.

Terreno distinto al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappale 587

Individuazione lotto su aerofoto

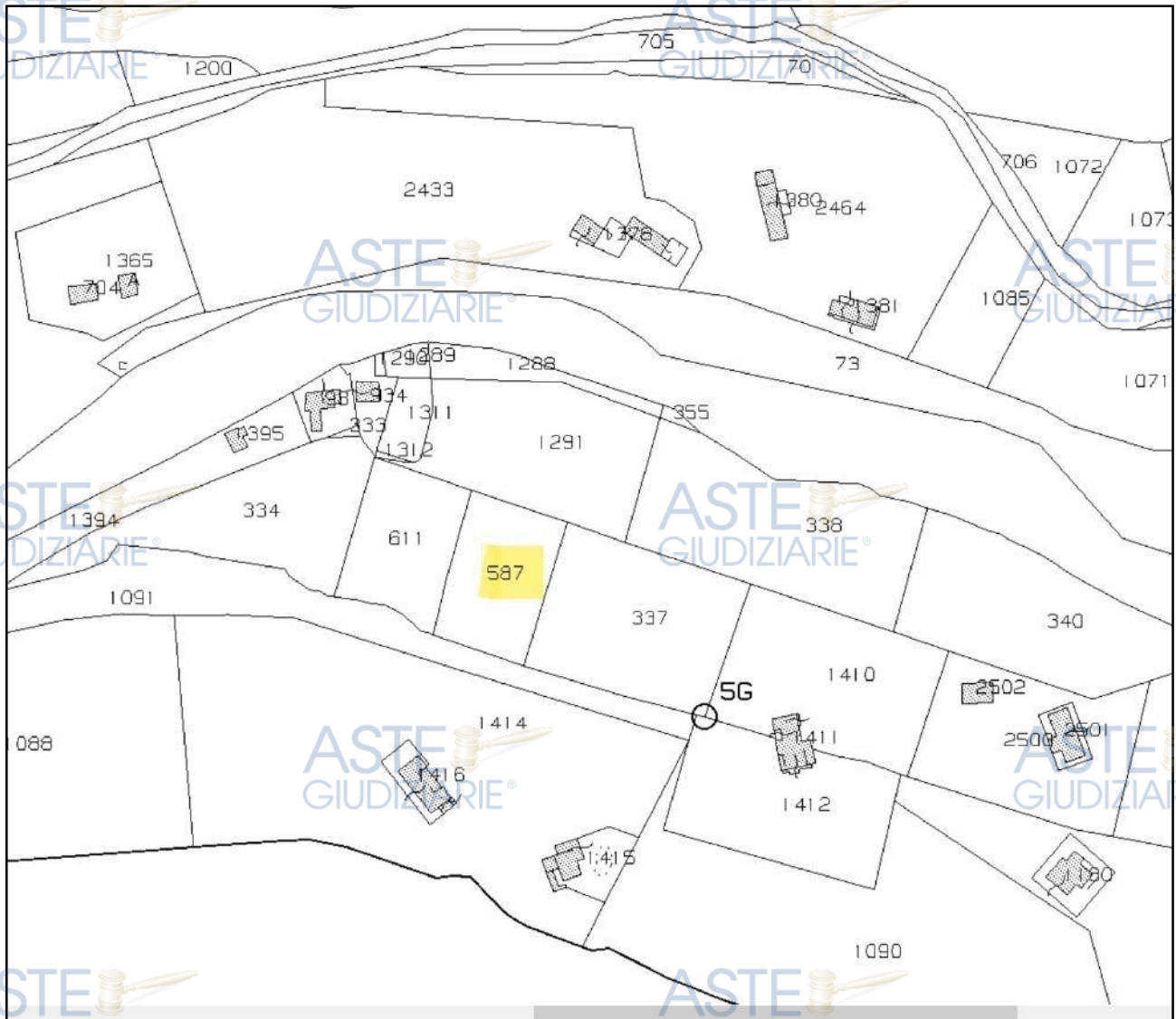
Il lotto delle dimensioni di 2.270 mq è posto nell'agro in prossimità della SP 73, è raggiungibile percorrendo circa 50 m di una strada sterrata che si dirama a sud dalla strada provinciale, dalla quale si accede attraverso un varco a un tratto di viabilità, che nel primo tratto è in lastricato di cemento e che conduce al terreno oggetto di perizia.

La viabilità è caratterizzata da un'elevata pendenza infatti si passa da circa 150 m a 300 m s.l.m in 300 m e presenta delle griglie trasversali per la raccolta delle acque meteoriche.

La particella 587, ha una forma rettangolare e confina con proprietà private fatta eccezione per il lato sud ovest che confina con la viabilità di accesso.

L'area posizionata in una zona panoramica dalla quale si vede il golfo, presenta un andamento in declivio e allo stato attuale è completamente ricoperta da fitta vegetazione, prevalentemente macchia mediterranea, che non ha consentito l'ingresso e la verifica della presenza di recinzione che ne delimiti i confini.

Durante il sopralluogo è stato rilevato che una condotta delle acque bianche attualmente sversa sul confine dell'area prospiciente la viabilità.



Estratto mappa catastale foglio 11 mappale 587.

5. QUESITO N. 3

ACCERTI LA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE (INDIRIZZO, NUMERO CIVICO, PIANO, INTERNO, DATI CATASTALI E CONFINI) E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO EVIDENZIANDO, IN CASO DI RILEVATA DIFFORMITÀ:

- A. SE I DATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVUCA 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Risposta n. 3:

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU.

Di seguito l'elenco dei beni pignorati:

Immobili distinti al N.C.T di Sassari sezione del comune di Loiri Porto San Paolo al **Foglio 229:**

- **Mapp.le:** 65
- **Sub:** -
- **Classe:** Pascolo 4
- **Consistenza:** 66.560 mq
- **Reddito domenicale:** € 34,38
- **Reddito agrario:** € 17,19

Intestato a _____ nata a _____ CF _____

proprietà in regime di comunione di beni

a _____ nato a _____

proprietà in regime di comunione di beni

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.09.1979 in atti dal 02.08.1995.

- **Mapp.le:** 140
- **Sub:** -
- **Classe:** Pascolo 4
- **Consistenza:** 191.656 mq
- **Reddito domenicale:** € 98,98
- **Reddito agrario:** € 49,49

Intestato a _____ nata _____ CF _____

proprietà in regime di comunione di beni

a _____ nato a _____

proprietà in regime di comunione di beni

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 02.08.1995.

Immobili distinti al N.C.T di Sassari sezione del comune di Loiri Porto San Paolo al **Foglio 230:**

- **Mapp.le:** 17
- **Sub:** -
- **Classe:** Pascolo 3
- **Consistenza:** 45.845 mq
- **Reddito domenicale:** € 35,52
- **Reddito agrario:** € 23,68

Intestato a _____ nata _____ CF _____

proprietà.

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 02.08.1995.

- **Mapp.le:** 32
- **Sub:** -
- **Classe:** Pascolo 3

Consistenza: 9.659 mq
Reddito dominicale: € 7,48
Reddito agrario: € 4,99

Intestato a _____ nata a _____ CF S
 proprietà.

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 02.08.1995.

Mapp.le: 165
Sub: -
Classe: Vigneto 3
Consistenza: 7.800 mq
Reddito dominicale: € 28,20
Reddito agrario: € 24,17

Intestato a _____ nata a _____ CF
 proprietà.

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.09.1979 in atti dal 02.08.1995.

Mapp.le: 408
Sub: -
Classe: Pascolo 3
Consistenza: 58 mq
Reddito dominicale: € 0,04
Reddito agrario: € 0,03

Intestato a _____ nata a _____ CF
 proprietà.

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 02.08.1995.

Mapp.le: 16
Sub: -
Classe: Vigneto 3
Consistenza: 9.100 mq
Reddito dominicale: € 32,904
Reddito agrario: € 28,20

Intestato a _____ nata a _____ CF
 proprietà per 1/2 in regime di comunione di beni

_____ nata a _____ proprietà 1/2
 a _____ nato a _____ per 1/2 in regime di comunione di beni

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 02.08.1995.

Immobili distinti al N.C.T di Sassari sezione del comune di Olbia al **Foglio 11:**

Mapp.le: 1336
Sub: -

Classe: Incolto produttivo classe 1
Consistenza: 5.745 mq
Reddito dominicale: € 0,59
Reddito agrario: € 0,30

Intestato a nato a Sassari il C.F. proprietà.

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 31.10.2014.

Mapp.le: 587
Sub: -
Classe: Pascolo 5
Consistenza: 2.270 mq
Reddito dominicale: € 0,59
Reddito agrario: € 0,59

Intestato a a Sassari il C.F. proprietà.

Dati derivanti da Variazione territoriale del 23.03.1979 in atti dal 31.10.2014.

6. QUESITO N. 4

PROCEDA, OVE NECESSARIO, AD ESEGUIRE LE NECESSARIE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, IN CASO DI DIFFORMITÀ O MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Risposta n. 4:

A seguito di sopralluogo e di analisi documentale la Ctu non ha rilevato difformità catastali che necessitano variazioni o aggiornamenti catastali.

Nella porzione di terreno sita nel comune di Loiri Porto San Paolo distinta al foglio 230 sono stati rilevati dei manufatti non accatastati, la Ctu non ha ritenuto opportuno provvedere all'accatastamento in quanto gli stessi dovranno essere regolarizzati.

7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici del comune di Loiri Porto San Paolo, e così

come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Loiri Porto San Paolo (all. C), secondo il PUC approvato con deliberazione C.C. n. 45 del 22.11.2021, pubblicato sul B.U.R.A.S. al n. 66 del 02.12.2021 i terreni oggetto di perizia risultano classificati nel modo seguente:

Foglio 229 Mappale 65 Superficie 6 ettari 65 are 60 centiare

Sottozona "E.5" Sottozona di primaria importanza per la Funzione agricolo produttivo

Sottozona "E.2" Sottozona di primaria importanza per la Funzione agricolo produttivo

Foglio 229 Mappale 140 Superficie 19 ettari 16 are 56 centiare e

Sottozona "E.5" Sottozona di primaria importanza per la Funzione agricolo produttivo

Sottozona "E.2" Sottozona di primaria importanza per la Funzione agricolo produttivo

Foglio 230 Mappale 17 Superficie 4 ettari 58 are 45 centiare

Sottozona "E.1" Sottozona di Area caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

Foglio 230 Mappale 32 Superficie 96 are 59 centiare

Sottozona "E.1" Sottozona di Area caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

Foglio 230 Mappale 165 Superficie 78 are

Sottozona "E.1" Sottozona di Area caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

Foglio 230 Mappale 408 Superficie 58 centiare

Viabilità di Piano

Foglio 230 Mappale 16 Superficie 91 centiare

Sottozona "E.1" Sottozona di Area caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata

Le zone agricole sono disciplinate ai sensi delle N.T.A. del P.U.C. suddetto ai seguenti articoli:

- Art. 12 - Zone E "Agricola"
- Art. 13 - Zone E1 "Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata"
- Art. 14 - Zone E2 "Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva"
- Art. 15 - Zone E2 "Aree marginali per attività agricola"

N.B. Si specifica che qualora detti mappali fossero stati percorsi, operano su gli stessi le limitazioni ed divieti di legge a cui sono assoggettate le aree percorse dal fuoco (Legge 353/2000 e Legge 350/2003).

Se i suddetti mappali rientrano all'interno delle aree previste dalla Legge 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter D.L. 180/98 e s.m.i. (P.A.I.), risultano assoggettati alle disposizioni di cui alle norme tecniche del PAI, aggiornate con le modifiche approvate dal comitato istituzionali dell'autorità di bacino con deliberazione n. 5 del 24.03.2022.

Secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici del comune di Olbia, e così come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Olbia (all. C), i terreni oggetto di perizia siti nel comune di Olbia hanno la seguente destinazione urbanistica:

Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente, approvata con deliberazioni di C. C. n°

60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici, approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

Zona "E" Agricola disciplinata dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione

Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n. 45 del 22.12.1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 29.07.2020.

Foglio 11 mappale 587 in Zona E5 agricola (art. 83 delle NTA)

Foglio 11 mappale 1336 in Zona H2 di salvaguardia paesaggistica ambientale (art. 88 delle NTA)

Una parte dell'immobile distinto in catasto al Foglio 10 mappale 1336 ricade in area di rispetto di secondo perimetri di bene storico – stazzo inserito nel Repertorio B.U.R.A.S., nella carta degli ambiti interessata da tutela – beni storici culturali I stazzi del suddetto piano urbanistico comunale.

Gli immobili ricadono in bene paesaggistico ambientale ex D.Lgs n. 42/2004 (vincolo paesaggistico ai sensi della Legge n. 1497 del 1939) carta degli "ambiti interessati da tutela – beni paesaggistici ambientali" del suddetto piano urbanistico comunale.

Una parte dell'immobile distinto in catasto al foglio 10 mappale 1336 è oggetto delle norme e vincoli previsti nella variante al P.d.F. adottata con deliberazione di C.C. n. 10 del 02.03.2016 avente oggetto: Variante Approvazione studio di maggior dettaglio della pericolosità geomorfologica dell'intero territorio comunale – parte frane, e della Variante al Piano stralcio di assetto idrogeologico parte frane adottata con deliberazione di C.C. n. 18 del 11.02.2022, classificata in Zona Hg2 a pericolosità di frana media.

Si osserva la fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

8. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011,

N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Risposta n. 6:

L'esecuzione immobiliare interessa terreni.

I manufatti rilavati nella porzione di terreno sita nel comune di Loiri Porto San Paolo distinta al foglio 230 privi di autorizzazione trattandosi di locali tecnici potranno essere regolarizzati con una pratica di sanatoria.

La sottoscritta pertanto procederà a quantificare forfettariamente tali valori, che andranno a concorrere al deprezzamento dell'immobile in fase di stima.

9. QUESITO N. 7

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Risposta n. 7:

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. QUESITO N. 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.

Risposta n. 8:

I beni non sono soggetti a spese fisse di gestione in quanto trattasi di terreni.

Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, al 05.05.2023, non risultano trascritti, a carico del bene altri pignoramenti.

In data 24.09.2021 l'Agenzia delle Entrate ha presentato presso il Tribunale di Tempio Pausania ricorso per intervento nell'esecuzione immobiliare in oggetto per un importo di € 776.745,41 oltre interessi di mora maturati e maturandi.

11. QUESITO N. 9

DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; PROVVEDENDO, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE E PROCEDENDO, INOLTRE, (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; IN QUESTA IPOTESI L'ESPERTO DOVRÀ, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Tenuto conto che il compendio immobiliare in esecuzione è costituito da più terreni di grandi dimensioni distinti per collocazione urbana la Ctu ritiene sia possibile la vendita dei beni pignorati in lotti separati, di seguito sono elencati i lotti:

- lotto 1: terreni siti al catasto terreni del comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 229 mappali 65 e 140.
- lotto 2: terreni siti al catasto terreni del comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 230 mappali 17, 32, 165, 408 e 16.
- lotto 3: terreno sito al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappale 1336
- lotto 4: terreno sito al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappale 587

12. QUESITO N. 10

DICA NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE SIA PIGNORATO SOLO PRO QUOTA, SE ESSO SIA DIVISIBILE IN NATURA, PROCEDENDO, IN QUESTO CASO, ALLA FORMAZIONE DEI SINGOLI LOTTI (ED, OVE NECESSARIO, ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI, NONCHÉ ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO ALLEGANDO ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE) INDICANDO IL VALORE DI CIASCUNO DI ESSI E TENENDO CONTO DELLE QUOTE DEI SINGOLI COMPROPRIETARI, PREVEDENDO ANCHE ALLA DETERMINAZIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DENARO; L'ESPERTO DOVRÀ PROCEDERE, IN CASO CONTRARIO, ALLA STIMA DELL'INTERO ESPRIMENDO COMPIUTAMENTE IL GIUDIZIO DI INDIVISIBILITÀ EVENTUALMENTE ANCHE ALLA LUCE DI QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 577 C.P.C. DALL'ART. 846 C.C. E DALLA L. 3 GIUGNO 1940, N. 1078.

Risposta n. 10:

Fatta eccezione per una piccolissima porzione del mappale 408 (comune di Loiri Porto San Paolo) della superficie di 29 mq, pignorato per la quota di $\frac{1}{2}$, i terreni sono stati pignorati per la quota pari a 1/1.

13. QUESITO N. 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMAMENTE 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.

Risposta n. 11:

Durante il sopralluogo la Ctu ha riscontrato che i terreni non sono occupati. E' stata presentata tramite pec in data 20.02.2023 e sollecitata in data 01.09.2023 all'Agenzia delle Entrate istanza di verifica contratti di locazione in essere ad oggi la sottoscritta non ha ancora ricevuto alcun riscontro dall'Agenzia delle Entrate (all. F).

14. QUESITO N. 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Risposta n. 12:

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

15. QUESITO N. 13

INDICHI L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, ACCERTI L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI QUELLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DELLO STESSO NONCHÉ L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI E CHE, COMUNQUE, RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE; INDICHI, ALTRESÌ, L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO.

Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità. Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

16. QUESITO N. 14

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE 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 COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/tot./mq.) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene.

Tramite il raffronto tra gli altri immobili e terreni che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, consultato l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Stima lotto 1: terreni siti al catasto terreni del comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 229 mappali 65 e 140.

Vista la peculiarità dei terreni, tenuto conto delle dimensioni, dell'accessibilità, della posizione e della destinazione urbanistica, della conformazione morfologica del terreno, si stima che il più probabile valore di mercato del terreno sia di €/mq 2,00 pertanto il valore del lotto sarà:

$$V_T = S_L \times V_M$$

dove

$$S_L = S_T - S_F$$

dove

$$S_T = \text{Superficie terreni} = 258.216 \text{ mq}$$

$$V_M = \text{valore mercato} = \text{€/mq } 2,00$$

Da cui:

$$V_T = 258\,216 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 516\,432,00$$

Si stima che le spese da sostenere per la rimozione del container presente nel terreno e della cisterna rinvenuta durante il sopralluogo sia pari a € 2.000,00

Pertanto il valore del terreno è pari a:

$$V_{L1} = \text{€ } (516\,432,00 - 2\,000,00) = \text{€ } 514\,432,00$$

Arrotondato:

$$V_{L1} = \text{€ } 514\,400,00$$

Stima lotto 2: terreni siti al catasto terreni del comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 230 mappali 17, 32, 165, 408 e 16.

Vista la peculiarità dei terreni, tenuto conto delle dimensioni, dell'accessibilità, della posizione e della destinazione urbanistica, della conformazione morfologica del terreno, si stima che il più probabile valore di mercato del terreno sia di €/mq 3,00 pertanto il valore del lotto sarà:

$$V_T = S_L \times V_M$$

dove

$$S_L = S_T - S_F$$

dove

$$S_T = \text{Superficie terreni} = 72.462 \text{ mq}$$

$$V_M = \text{valore mercato} = \text{€/mq } 3,00$$

Da cui:

$$V_T = 72.462 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 217\,386,00$$

Si stima che le spese da sostenere per la regolarizzazione dei locali attrezzi e tecnici presenti nel lotto, nonché per la rimozione delle macerie del pozzo siano pari a € 10.000,00

Pertanto il valore del terreno è pari a:

$$V_L = \text{€ } (217\,386,00 - 10.000,00) = \text{€ } 207\,386,00$$

Tenendo conto che il mappale 408 è pignorato per una quota pari a $\frac{1}{2}$ ovvero per una superficie pari a :

$$S_P = 58/2 \text{ mq} = 29 \text{ mq}$$

Tale porzione di terreno ha un valore di

$$V_P = 29 \times 3 \text{ €/mq} = \text{€ } 87,00$$

Pertanto il valore del terreno pignorato è pari a

$$V_{L2} = V_L - V_P = \text{€ } (207\,386,00 - 87,00) = \text{€ } 207\,299,00$$

arrotondato:

$$V_{L2} = \text{€ } 207\,300,00$$

Stima lotto 3: terreno sito al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappale 1336

Vista la peculiarità lotto, tenuto conto delle dimensioni, dell'accessibilità, della posizione e della destinazione urbanistica, della conformazione morfologica del terreno, si stima che il più probabile valore di mercato del terreno sia di €/mq 10,00 pertanto il valore del lotto sarà:

$$V_T = S_L \times V_M$$

dove

$$S_L = S_T - S_F$$

dove

$$S_T = \text{Superficie terreni} = 5.745 \text{ mq}$$

$$V_M = \text{valore mercato} = \text{€/mq } 10,00$$

Da cui:

$$V_{L3} = 5.745 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 57.450,00$$

arrotondato:

$$V_{L3} = \text{€ } 57.500,00$$

Stima lotto 4: terreno sito al catasto terreni del comune di Olbia al foglio 11 mappale 587

Vista la peculiarità lotto, tenuto conto delle dimensioni, dell'accessibilità, della posizione e della destinazione urbanistica, della conformazione morfologica del terreno, si stima che il più probabile valore di mercato del terreno sia di €/mq 10,00 pertanto il valore del lotto sarà:

$$V_T = S_L \times V_M$$

dove

$$S_L = S_T - S_F$$

dove

$$S_T = \text{Superficie terreni} = 2.270 \text{ mq}$$

$$V_M = \text{valore mercato} = \text{€/mq } 10,00$$

Da cui:

$$V_{L4} = 2.270 \text{ mq} \times 10,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 22.700,00$$

arrotondato:

$$V_{L4} = \text{€ } 22.500,00$$

In conclusione di seguito si riassume il valore dei singoli lotti:

• Lotto 1:	€ 514.400,00
• Lotto 2:	€ 207.300,00
• Lotto 3:	€ 57.450,00
• Lotto 4:	€ 22.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®
ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Allegato A Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
- Allegato B Identificazione catastale all'atto del pignoramento
- Allegato C Certificazione di destinazione urbanistica
- Allegato D Verbali di sopralluogo
- Allegato E Documentazione fotografica
- Allegato F Verifica contratti di locazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Mariateresa Solinas



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

+i

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®