

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 40-2024

“Contro”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PUBBLICAZIONE

II GIUDICE
Dott.ssa Antonia Palombella

II CTU
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

INDICE

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



PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Antonia Palombella, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 04/07/2024, 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.

Quesito15

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

Il Sig. Giudice fissava il termine della prossima udienza del 17/06/2025 rinviata al 28/10/2025 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 Calangianus.

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

Il giorno 5 maggio 2025 alle ore 15:00, 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. _____ 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

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;

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:

DOCUMENTAZIONE IN ATTI	STATO
Atto di pignoramento	Presente in atti
Certificato notarile	Presente in atti
Visure catastali	Acquisite CTU
Estratto di mappa	Presente in atti

1.1 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento e di valutazione sono situati in comune di Calangianus censiti al N.C.E. della Provincia di Sassari in Comune di Calangianus (SS)

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	RD	RA	SUPERFICIE HA
47	300	pascolo arborato	1	7,65	4,59	0,5922
47	302	pascolo arborato	1	0,66	0,40	0,0512
47	303	sughereto	2	74,92	17,71	2,6375
TOTALE HA						3,2809

Gli immobili sopra indicati risultano tutti intestati a :

1.2 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 18/03/2024 ai numeri 3187 di particolare e 4262 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.

L'immobile è 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 agli immobili, 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 ventesimo 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

ISCRIZIONE n 10747/1393 del 28/09/2022 ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 11/12/2002 numero di repertorio 56404 Notaio Goveani Roberto sede di Olbia

A favore di _____ sede Firenze contro _____

TRASCRIZIONE n 4262/3187 del 16/04/2024 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 18/03/2024 numero di repertorio 366 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Tempio Pausania sede Tempio Pausania

A favore di Siena _____ sede di Roma contro _____

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 sopralluoghi effettuati sui luoghi non si sono riscontrate presenze della realizzazione di fabbricati o nessun tipo di opere edilizie o stradali insistenti sui beni oggetto di procedura esecutiva.

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 strumento urbanistico presente attualmente nel Comune di Calangianus è il Piano Urbanistico Comunale e una sua variante

Foglio: 47 mappale: 300

Ricade parzialmente in zona F1s - Comparti di sottozona turistiche, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (82.79%).

Ricade parzialmente in zona F2 - Sottozona turistiche, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (9.01%).

Ricade parzialmente in zona VIABILITA' - Zona della viabilità disciplinata dall'art. 10 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (8.20%).

Ricade interamente in zona E5.2 (variante al P.U.C.) - Zona agricola con elevata marginalità, disciplinata dagli artt. 20 e 21 delle N.T.A. del P.U.C. (100.00%).

Foglio: 47 mappale: 302

Ricade parzialmente in zona F1s - Comparti di sottozona turistiche, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (43.24%).

Ricade parzialmente in zona F2 - Sottozona turistiche, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (51.02%).

Ricade parzialmente in zona VIABILITA' - Zona della viabilità disciplinata dall'art. 10 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (5.74%).

Ricade interamente in zona E5.2 (variante al P.U.C.) - Zona agricola con elevata marginalità, disciplinata dagli artt. 20 e 21 delle N.T.A. del P.U.C. (100.00%).

Foglio: 47 mappale: 303

Ricade parzialmente in zona F1 - Sottozona turistiche, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (48.34%).

Ricade parzialmente in zona F1s - Comparti di sottozona turistiche, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (33.76%).

Ricade parzialmente in zona F2 - Sottozona turistiche, disciplinate dall'art. 21 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (12.42%).

Ricade parzialmente in zona VIABILITA' - Zona della viabilità disciplinata dall'art. 10 delle N.T.A. del P.U.C. vigente (5.48%).

Ricade interamente in zona E5.2 (variante al P.U.C.) - Zona agricola con elevata marginalità, disciplinata dagli artt. 20 e 21 delle N.T.A. del P.U.C. (100.00%).

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 sono presenti dei fabbricati

QUESITO 12

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

L'immobile è pignorato per intero

QUESITO 13

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

Il bene può essere venduto come singolo 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.

I beni oggetto della presente perizia sono dei terreni ubicati in comune di Calangianus identificati in catasto al foglio 47 mappali 300, 302, 303 con una superficie totale di ha3.28.09

L'accesso al terreno è garantito attraverso una strada sterrata che parte dalla Strada Statale 127

La vegetazione presente è quella tipicamente mediterranea influenzata particolarmente dalle caratteristiche climatiche che determinano una configurazione floristica tipicamente a bosco di sughera in forma mista o in purezza, con presenza di sottobosco caratterizzato da piante arbustive tipicamente mediterranee. La superficie è ricoperta quasi totalmente da sughereta adulta pronta per l'estrazione. Si può considerare come una sughereta con densità alta. Una minima parte è occupata da banchi rocciosi di natura granitica. Si precisa che i limiti dei confini a terra in alcuni tratti non risultano materializzati e non facilmente definibili in considerazione della morfologia dei terreni a tratti particolarmente rocciosi e difficilmente accessibili dalla folta vegetazione

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. Per la valutazione sono stati considerati i seguenti parametri:

- La localizzazione geografica ed economica.
- La destinazione agronomica
- Lo stato di manutenzione della proprietà

Nello specifico come detto, trattasi di terreni agricoli destinati prevalentemente a sughereta.

15.2 – Indagini e ricerche di mercato

Si è proceduto al reperimento di informazioni attraverso indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare e 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 ad appezzamenti di terreno 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 una range di valori influenzati dalla vicinanza al centro urbano, dalla facilità con cui si possono raggiungere, dalla destinazione agronomica.

I valori rilevati sono i seguenti:

Sughereta: valore da €/ha 15.000 a €/ha 20.000

Superfici a pascolo o incolti: valore da €/ha 5.000 a €/ha 10.000

15.3 Determinazione del valore di mercato del terreno

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento alla vicinanza al centro urbano del Comune di Calangianus, alla vicinanza alla Strada Statale 127 Settentrionale Sarda, alle caratteristiche orografiche degli appezzamenti, alle caratteristiche chimico fisiche del terreno, all'esposizione, alla giacitura, alla presenza di adeguata viabilità di accesso, alla destinazione agronomica si ritiene attribuire valore di €/ha 20.000,00 per le sugherete e €/ha 6.000,00 per il pascolo e incolti.

	superficie ha	valore €/ha	valore finale	valore finale arrotondato
pascolo arborato	0,6434	€ 8.000,00	€ 5.147,20	€ 5.000,00
sughereto	2,6375	€ 20.000,00	€ 52.750,00	€ 53.000,00
Totale valore commerciale mq			€ 57.897,20	€ 58.000,00

ALLEGATI

- Verbale operazioni peritali (all 1)
- Certificato di destinazione urbanistica (all 2)
- Visure Catastali (all 3)
- Planimetria catastale (all. 4)
- Documentazione fotografica (all 5)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte, 16 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 25/09/2025

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili