

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

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedimento RGE 63/2018

“Contro”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

II GIUDICE
Dott.ssa Costanza Teti

II CTU
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO 1;	7
1.1 – <i>Identificazione catastale</i>	7
1.2 – <i>Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene</i>	7
1.3 – <i>Estremi dell'atto di pignoramento</i>	8
1.4 – <i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i>	8
QUESITO 2	9
2.1. – <i>Descrizione generale</i>	9
2.2 – <i>Descrizione dell'unità immobiliare</i>	9
QUESITO 3	10
QUESITO 4	10
QUESITO 5	10
QUESITO 6	11
QUESITO 7	11
QUESITO 8	11
QUESITO 9	11
QUESITO 10	12
QUESITO11	12
QUESITO 12	12
QUESITO 13	12
QUESITO 14	13
14.1 – <i>Criteri di stima</i>	13
14.2 – <i>Valore di stima complessivo</i>	14
ALLEGATI	14

PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Costanza Teti, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 25/11/2021, 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 compariva davanti al Signor Giudice e, 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 altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Quesito 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 ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione 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;

Quesito 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 indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quesito 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 o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Quesito 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Quesito 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;

Quesito 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;

Quesito 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 allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito 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;

Quesito 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione 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;

Quesito 12

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

Quesito 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;

Quesito 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Il Sig. Giudice fissava il termine della prossima udienza nel 07/06/2022 per ultimazione pratica e per l'espletamento delle operazioni peritali con anticipo di deposito così come indicato nel verbale di giuramento, il sottoscritto, tramite posta elettronica certificata, ha richiesto la proroga per il deposito della CTU, il G.E. ha autorizzato la proroghe fissando la nuova udienza per il 19/03/2024.

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, presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania.

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

In data 11/04/2022 è stata inviata al debitore, mediante PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all. 1)

Il giorno 22 aprile 2022 alle ore 9.30, così come comunicato mediante PEC, lo scrivente C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove è stato possibile dare avvio alle operazioni peritali alla presenza delle seguenti persone:

- il sig. _____ in rappresentanza dell'I.V.G.
- _____ in qualità di proprietario.

Per il sopralluogo è stato redatto il verbale e firmato dal sottoscritto e dai presenti (all. 2)

Si fa presente che il ritardo nella trasmissione della perizia è dovuto alle motivazioni indicate delle richieste di proroga

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 altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, com. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

1.1 – Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento e di valutazione è situato in comune di Arzachena località Pantogia complesso immobiliare "Alto Pevero", censito al N.C.E.U. della Provincia di Sassari in Comune di Arzachena (all. 3 - 4)

- Foglio __, Particelle __ sub 89, Cat. C/1, Classe 2, consistenza 340 mq sup cat 648 mq, Rendita € 13380,37

intestata a: _____ sede in
ARZACHENA (SS) Cod Fisc 01859010900 (Proprieta` per 1000/1000)

1.2 – Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene

Attuale Proprietario dal 19/12/2018

_____, sede in ARZACHENA (SS)
Atto del 19/12/2018 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 109657 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 184.1/2019 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 11/01/2019

Proprietario dal 13/10/2010 al 19/12/2018

_____, sede in ARZACHENA (SS)
Atto del 13/12/2010 Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 96263 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8026.1/2010 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 15/12/2010

Proprietario dal 25/06/2001 al 13/10/2010

_____, sede in GENOVA (GE)
Atto del 25/06/2001 Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Repertorio n. 2286 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3783.1/2001 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 05/07/2001

Proprietario dal 19/11/1986 al 25/06/2001

COSTITUZIONE del 19/11/1986 in atti dal 16/11/1991 COSTITUZIONE E
CLASSAMENTO (n. 7351.1/1986)

1.3 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare notificato in data 16/02/2018, a favore di BANCO BPM SPA
Gli immobili sono pignorati per la proprietà dell'intero bene.

1.4 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONE del 04/07/2001 - Registro Particolare 3783 Registro Generale 5505
Pubblico ufficiale MINGRONE ADELE Repertorio 2286 del 25/06/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 15/12/2010 - Registro Particolare 8026 Registro Generale 13592
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 96263/28245 del 13/12/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 15/12/2010 - Registro Particolare 3510 Registro Generale 13593
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 96264/28246 del 13/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 18/01/2013 - Registro Particolare 58 Registro Generale 518
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 101155/31767 del 19/12/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO

ISCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 744 Registro Generale 5444
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 744/10213 del 18/06/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

TRASCRIZIONE del 14/03/2018 - Registro Particolare 1510 Registro Generale 2128
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 291/2018 del 24/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 11/01/2019 - Registro Particolare 184 Registro Generale 445
Pubblico ufficiale PISTILLI VINCENZO Repertorio 109657/38244 del 19/12/2018
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

QUESITO 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 ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione 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.

2.1. – Descrizione generale

La presente perizia è relativa a un immobile ad uso commerciale sito in comune di Arzachena Località Pantogia facente parte del condominio residenziale denominato "Alto pevero", a pochi km da Porto Cervo. Il complesso residenziale sorge in una zona urbana prevalentemente edificata con tipologia edilizia con caratteristiche di ville, villini o edifici a schiera su uno o più piani. Il complesso si presenta esternamente in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

2.2 – Descrizione dell'unità immobiliare

Il fabbricato oggetto di pignoramento è una unità immobiliare commerciale, ad uso ristorante chiamato "I Frati Rossi", posto all'interno del complesso condominiale denominato "Alto Pevero". Il ristorante è situato in un'area di circa 2000 mq al cui interno è presente inoltre l'area parcheggio, dei parcheggi coperti e una tettoia per alloggiamento impianti. Il ristorante si compone di 2 sale pranzo, zona bar, cucina con celle frigo, bagni e spogliatoi, una piccola veranda di ingresso e una ampia veranda nella parte posteriore.

L'area è così suddivisa:

- ristorante mq 259
- verande mq 141
- tettoia alloggiamento impianti mq 36
- parcheggi coperti mq 74
- giardino mq 1490

Caratteristiche strutturali

Struttura in C.A. e tamponamento in laterizio
Solaio- tetto in laterocemento e copertura con tegole coppo
Tramezzature interne in mattoni laterizi forati intonacati
Facciate esterne intonacate e tinteggiate

Componenti edilizie e rifiniture

Infissi interni in legno
Finestre in legno
Pavimenti, pareti bagno in piastrelle

Caratteristiche impianti

Elettrico eseguito sottotraccia
Idrico eseguito sottotraccia
Fognario, scarico dei servizi igienici in impianto di depurazione

Condizionamento, sono presenti i condizionatori

Stato di manutenzione e conservazione

Il locale commerciale si trova in ottimo stato di conservazione.

QUESITO 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 indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia non è conforme ai dati indicati nel pignoramento in quanto in seguito all'aggiornamento catastale è stato cambiato il sub che in precedenza era n° 56 e attualmente n° 89. I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza comunque individuato l'immobile rappresentando.

QUESITO 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 o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

L'immobile è regolarmente accatastato, la regolarizzazione dell'accatastamento è stata effettuata successivamente al sopralluogo

QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Urbanisticamente l'area in cui si trova l'immobile è classificata come zona F3

QUESITO 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sono state rilasciate dal comune di Arzachena le seguenti concessioni edilizie:

- Concessione edilizia n° 226/1978 del 25/07/1978
- Concessione edilizia n° 44/1979 del 09/03/1979
- Provvedimento unico 143/2011
- Provvedimento unico 162/2014

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia non era conforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alle concessione edilizia indicate ma il proprietario aveva presentato una richiesta di sanatoria in accertamento di conformità ex art 16 L.R. 23/85, presso il comune di Arzachena ed ha ottenuto la seguente concessione:

- Permesso di Costruire 92/2003 del 11/10/2023 (all. 5)

QUESITO 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;

Sul bene non grava nessun titolo indicato nel quesito

QUESITO 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;

Il bene è gravato da morosità nei confronti del condominio "Pevero Alto", così come indicato nel riepilogo alla data del 31/12/2023 ha un debito di € 14.926,99 (all. 6)

QUESITO 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 allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene può essere venduto come singolo lotto

QUESITO 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;

L'immobile è di un unico proprietario

QUESITO 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione 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;

L'immobile è utilizzato dai proprietari come ristorante

QUESITO 12

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

L'immobile è utilizzato dai proprietari come ristorante

QUESITO 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;

Oneri di natura condominiale:

Il bene è gravato da morosità nei confronti del condominio "Pevero Alto", così come indicato nel riepilogo alla data del 31/12/2023 ha un debito di € 14.926,99

Esistenza di diritti demaniali o di usi civici:

Non risultano

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

Non risultano

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:

Non risultano

QUESITO 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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.

14.1 – Criteri di stima

Per determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/mq.). Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale del bene. Tramite il raffronto tra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), In merito ad informazioni assunte in loco, ad una accurata indagine di mercato, alla luce di analoghe e precedenti esperienze nonché a quanto riportato nei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare; per tale unità, sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Anno 2022- Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/C. Volpe – Romazzino – La Celia- Porto Cervo – Pantogia – Pevero – Capriccioli – Romazzino – Liscia di Vacca - Abbiadori

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato negozi: min €/mq 4400– max €/mq 6500

Relativamente all'immobile, visto lo stato di manutenzione in cui attualmente si presenta, così come meglio descritto nella presente relazione e documentato dal rilievo fotografico, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso, dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene di applicare un valore pari a €/mq 6500,00

Calcolo superficie commerciale abitazione

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
unita commerciale	259	100%	259,00
verande	141	50%	70,50
tettoie e pergole	110	20%	22,00
parkeggio e giardino	1490	10%	149,00
Totale superficie commerciale mq			500,50

Calcolo del valore degli immobili

	superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
	500,5	€ 6.500,00	€ 3.253.250,00	1	€ 3.253.250,00

14.2 – Valore di stima complessivo

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

3.253.000,00 euro

ALLEGATI

- Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo (all. 1).
- Verbale operazioni peritali (all 2)
- Scheda catastale (all. 3)
- Visura catastale (all. 4)
- Concessione edilizia (all 5)
- Riepilogo morosità condominio (all 6)
- Disegni situazione attuale (all 7)
- Documentazione fotografica (all 8)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte, 20 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 15/02/2024

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili