



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



R.G.Es. n. 82/2014

G.Es.: Dott.ssa Costanza Teti



PERIZIA ESTIMATIVA – LOTTO 3

CTU: Arch. Silvia Calcina



Relazione di consulenza tecnica

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 82/2014 R.G.Es. – Lotto 3**Promossa da:****Nettuno Gestione Crediti S.p.A.**, con sede a Bologna (BO), P. Iva/ C.F: 02342931207(ora: **SPRING SPV S.r.l.**);**contro:****Oggetto del pignoramento - LOTTO 3:**

- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS), località Rizzaggiu**, iscritto al NCT al foglio 172, Mappale 50, di are 11.86, intestato a ;
- Piena proprietà di un **Terreno in Comune di Tempio Pausania (SS), località Rizzaggiu**, iscritto al NCT al foglio 172, Mappale 51, di are 47.32, intestato a ;

La sottoscritta **Arch. Silvia Calcina**, con studio in Olbia (SS), via Gallura n. 8, nominata CTU per la procedura in oggetto con provvedimento del 9 Aprile 2020, e che ha prestato giuramento in qualità di esperto in data 11 Aprile 2020, risponde ai 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;*

Risposta al Quesito 1:

La documentazione di cui all'Art. 567 c.p.c. è presente ed allegata al fascicolo, ma risalente al 2014, quindi datata. Sono state perciò effettuate delle nuove ispezioni a garanzia che non ci fossero nuove trascrizioni da quel momento ad oggi (Cfr. All. 1 – *Ispezioni ipotecarie*); acquisite, perché mancanti, le mappe censuarie, utili ad una migliore identificazione del terreno, ed inoltre ottenuti i Certificati di Destinazione Urbanistica (Cfr. All. 2 – *Estratto di mappa catastale*; All. 3 – *Certificato di destinazione urbanistica*).

Alla data del 16 Settembre 2021 sull'immobile risultano le seguenti Trascrizioni:

- **Trascrizione** del 08/01/1999 – Registro Particolare 201 Registro Generale 226, Notaio Fabio Papaccio, Repertorio 33361 del 17/12/1998 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA, a favore di _____, contro _____. Quanto compravenduto risulta individuato al Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania al Foglio 172, Mappale 50, Superficie 11 are 86 centiare, e Mappale 51, Superficie 47 are 32 centiare, Località Rizzaggiu.
- **Trascrizione** del 18/04/2014 – Registro Particolare 1966 Registro Generale 2724, Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario, Repertorio 269 del 24/02/2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di Avia Pervia S.r.l. con sede legale a Conegliano (TV), C.F. 04545500268, contro _____, sul seguente bene sito nel Comune censuario di Tempio Pausania, Località Rizzaggiu: Piena proprietà del **Terreno** distinto al NCT al Foglio 172, Mappale 50, Superficie 11 are 86 centiare, e Mappale 51, Superficie 47 are 32 centiare.

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;*

Risposta al Quesito 2:

L'accesso nell'immobile pignorato è stato effettuato in data 18 Dicembre 2020 insieme al rappresentante di zona dell'Istituto Vendite Giudiziarie, come da verbale che si allega (Cfr. All. 4 – *Verbale del sopralluogo*).

Descrizione

Il terreno si trova lungo la strada che collega Tempio Pausania con Aggiu; dista circa 2 Km dall'uscita di Tempio, percorrendo la SS 127 per 850 m e la SP 27 per altri 1.300 m circa. I due Mappali 50 e 51, contigui tra loro, confinano sul lato ovest con detta SP 27, a nord e ad est con una stradina bianca di penetrazione agraria e a sud con i Mappali 52, 318 e 790, tutti al Foglio 172. Il confine sul lato sud non risulta materializzato.

La zona è a vocazione prevalentemente agricola e naturale, e sono presenti pochi edifici sparsi per lo più ad uso di casa colonica. Per tutti i servizi occorre spostarsi nei due centri vicini di Aggius (2,800 Km) o Tempio Pausania, essendo questa una zona di campagna. Sulla SP 27 passano i pullman dell'ARST (Azienda Trasporti Regione Sardegna) in direzione Tempio, Palau, Aggius, Aglientu, Arzachena; una fermata è a circa 350 m dal bene.

Il terreno in oggetto ha una fitta vegetazione spontanea, praticamente impenetrabile, composta da alberi e arbusti di macchia mediterranea con prevalenza di roverelle, olivi selvatici, querce da sughero, corbezzoli, rovi (Cfr. All. 5 – *Rilievo fotografico*).

La superficie catastale totale delle due particelle è pari a 5.918 mq.

Dati catastali

L'immobile, composto da due particelle contigue, è censito al Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania (SS), al Foglio 172, Mappale 50, Qualità Sughereto, Classe 2, Superficie 11 are 86 centiare, Reddito Dominicale Euro 3,37, Reddito Agrario Euro 0,80, e Mappale 51, Qualità Incolto Produttivo, Classe 1, Superficie 47 are 32 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,49, Reddito Agrario Euro 0,24, ed è intestato a _____, C.F.: _____, piena proprietà (Cfr. All. 6 – *Visure storiche*).

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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Risposta al Quesito 3:

I dati indicati nel pignoramento sono esattamente corrispondenti a quelli attuali dell'immobile, identificandolo univocamente.

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;

Risposta al Quesito 4:

Il terreno è regolarmente indicato nelle mappe censuarie.

Quesito 5. Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta al Quesito 5:

Secondo quanto indicato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Tempio Pausania il 29/12/2020 (Cfr. All. 3 – *Certificato di destinazione urbanistica*), l'immobile in oggetto ricade, secondo il vigente Programma di Fabbricazione

(P. di F.), in una zona a destinazione urbanistica "E" (Zona Agricola), mentre secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al P.P.R., adottato nel Luglio 2020, in una Zona a destinazione urbanistica "E" (Zona Agricola) di cui il Mappale 50 e buona parte del Mappale 51 sono classificati "E5" (Zona Agricola di valenza ambientale) e la restante parte del Mappale 51 è classificata "E2" (Zona Agricola principale).

Lo stesso Certificato di Destinazione Urbanistica indica che parte del Mappale 51 ricade in area Hg1 (Pericolosità da frana moderata), e che il terreno interamente inteso non è soggetto a rischio idraulico.

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 alla 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;*

Risposta al Quesito 6:

L'immobile in oggetto è un terreno senza alcun tipo di edificazione al suo interno.

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;*

Risposta al Quesito 7:

Il bene non risulta gravato da censo, livello, né uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

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;*

Risposta al Quesito 8:

Il bene è un terreno incolto senza spese fisse di manutenzione o gestione.

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;*

Risposta al Quesito 9:

Il bene è composto da due particelle, ma la sottoscritta CTU non ritiene utile la divisione in due lotti per via della ridotta superficie di entrambe che non ne permetterebbe un comodo uso. Sarà dunque considerato un unico 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, provvedendo 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 al Quesito 10:

L'immobile non è pignorato pro quota, ma per intero.

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;*

Risposta al Quesito 11:

L'immobile è libero e non risultano contratti di locazione registrati relativi allo stesso.

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;*

Risposta al Quesito 12:

L'immobile non è oggetto di assegnazione.

Quesito 13. *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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 al Quesito 13:

L'immobile non risulta gravato da vincoli artistici, storici o alberghieri.

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.

Risposta al Quesito 14:

Per far sì che la stima sia più vicina possibile al valore di mercato dell'immobile, utilizzerò diversi criteri e farò la media tra i valori ricavati.

La valutazione attraverso i dati dell'Osservatorio dei Valori Agricoli

Come per la valutazione dei fabbricati, anche per la stima dei terreni agricoli è necessario confrontare le caratteristiche del bene oggetto di perizia con quelle di beni simili dei quali si conosca il prezzo di cessione in una compravendita recente.

Per individuare i prezzi di mercato ho estratto i dati di vendita del 2020 dei fondi agricoli delle province di Sassari e Olbia - Tempio dall'Osservatorio dei Valori Agricoli. Le valutazioni effettuate si fondano su dati rilevati nell'ambito territoriale del Comune di Tempio Pausania. Per quanto riguarda i valori dell'Osservatorio, questi oscillano tra un massimo ed un minimo, in virtù delle qualità di coltura maggiormente presenti nel territorio in esame. Per offrire una valutazione più puntuale, vengono poi prese in esame alcune caratteristiche peculiari del terreno che, opportunamente tabellate, permettono di incrementare o decrementare il valore medio precedentemente individuato con dei coefficienti parametrici.

Particella	Qualità Classe	Superficie (m ²)	R. D.	R. A.
50	Sughereto 2	11 86	3,37	0,80
51	Incolto Produttivo 1	47 32	0,49	0,24

Entrambe le particelle sono attualmente classificabili come Bosco Misto; le valuterò dunque in questo modo (Cfr. All. 7 – *Calcolo OVA*):

Particelle 50, 51. Qualità: Bosco Misto

Valore minimo: 2.100 €/ha; Valore massimo: 8.000 €/ha.

Giacitura: Poco acclive; Accesso: sufficiente; Ubicazione: Normale; Essenze: Ordinaria; Conduzione: Degradato.

Valore unitario del fondo = 3.300,00 €/ha

Si ritiene di utilizzare il valore di quotazione massimo, per cui si avrà:

Valore O.V.A. = 00.59.18 ha * 8.000,00 €/ha = € 4.734,40

La valutazione sintetico - comparativa

Il secondo criterio di stima è quello sintetico-comparativo: si basa sul confronto diretto con altri immobili simili in vendita presso siti specializzati e presuppone che gli immobili utilizzati per il confronto abbiano pressappoco le stesse caratteristiche.

Queste, le unità immobiliari individuate (Cfr. All. 8 – *Annunci di immobili simili in vendita su siti internet*):

Terreno agricolo	1.734 m ²	€ 1.125,00	€/m ² 0,649
Terreno agricolo	13.289 m ²	€ 20.250,00	€/m ² 1,524
Terreno agricolo	18.122 m ²	€ 11.625,00	€/m ² 0,641

Il prezzo unitario medio è pari a 0,938 €/m²:

- **Valore comp** = 0,938 €/m² x 5.918 m² = **5.551,08 €**

La valutazione in base ai dati reperiti in agenzie immobiliari

Il terzo criterio di stima è quello che si riferisce ai dati reperiti presso le agenzie immobiliari di zona: considerando la posizione e la qualità di coltura, il valore riscontrato è di circa 1,00 €/m²:

- **Valore agenzie** = 1,02 €/m² x 5.918 m² = **6.000,00 €**

Il valore finale

Il valore finale sarà dato dalla media dei valori precedentemente determinati, ai quali si applicherà una riduzione per gli oneri giuridici non eliminabili:

Valore medio terreno (4.734,40 + 5.551,08 + 6.000,00) /3:	5.428,49 €
<u>Oneri giuridici:</u>	294,00 € -
Valore corretto terreno:	5.134,49 €
	(arrotondato: 5.200,00 €).

Valore finale di stima Terreno: € 5.200,00 (Euro cinquemiladuecento/00)

Conclusioni

La presente relazione, completa degli allegati sottoelencati, viene depositata con invio telematico.

Olbia, 17 settembre 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Silvia Calcina

ALLEGATI:

- 1) *Ispezioni ipotecarie;*
- 2) *Estratto di mappa catastale*
- 3) *Certificato di destinazione urbanistica;*
- 4) *Verbale del sopralluogo;*
- 5) *Rilievo fotografico;*
- 6) *Visure storiche;*
- 7) *Calcolo OVA;*
- 8) *Annunci di immobili simili su internet.*