

STUDIO TECNICO AGRONOMO
DOTT. AGRONOMO GIOVANNI PIZZADILI

[REDACTED]

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedimento RGE 9/2020

[REDACTED]

“Contro”

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il GIUDICE
Dott.ssa Silvia Campesi

Il CTU
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

[REDACTED]

INDICE

PREMESSA.....	5
QUESITO 1	9
1.1 – Identificazione catastale.....	9
1.1.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni.....	9
1.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni.....	9
1.1.3 - Locale commerciale via Matteotti Badesi.....	10
1.1.4 – Terreno foglio 59.....	10
1.1.5 – Terreno foglio 49.....	10
1.1.6 – Terreno foglio 61.....	11
1.1.7 – Terreno foglio 57.....	11
1.1.8 – Terreno foglio 64.....	11
1.2 – Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene.....	11
1.2.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni.....	11
1.2.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni.....	12
1.2.3 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni.....	12
1.2.4 - Locale commerciale via Matteotti Badesi.....	12
1.2.5 – Terreno foglio 59 particelle 2117, 2118, 2119.....	13
1.2.6 – Terreno foglio 49 particelle 52, 183.....	13
1.2.7 – Terreno foglio 61 particelle 86, 165.....	14
1.3 – Estremi dell'atto di pignoramento.....	15
1.4 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	15
1.4.1 – Trascrizioni.....	15
1.4.2 – Iscrizioni.....	15
1.5 – Chiarimenti su immobili non oggetto di valutazione	15
QUESITO 2	16
2.1. – Descrizione dei fabbricati.....	16
2.1.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni.....	16
2.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni unita sub 5.....	16
2.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni unita sub 4.....	17
2.1.3 - Locale commerciale via Matteotti Badesi.....	18
2.2. – Descrizione dei terreni	18



2.2.1 – Terreno foglio 59.....	18
2.2.2 – Terreno foglio 49.....	19
2.2.3 – Terreno foglio 61.....	19
2.2.4 – Terreno foglio 57.....	19
2.2.5 – Terreno foglio 64.....	19
QUESITO 3	19
QUESITO 4	19
QUESITO 5	20
5.1. – Fabbricati	20
5.1.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni.....	20
5.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni.....	20
5.1.3 - Locale commerciale via Matteotti Badesi.....	20
5.2. – Terreni	20
5.2.1 – Terreno foglio 59.....	20
5.2.2 – Terreno foglio 49.....	21
5.2.3 – Terreno foglio 61.....	21
QUESITO 6	22
5.1. – Fabbricati	22
5.1.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni.....	22
5.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni.....	22
5.1.3 - Locale commerciale via Matteotti Badesi.....	23
QUESITO 7	23
QUESITO 8	23
QUESITO 9	23
9.1. – Lotto 1.....	23
9.2. – Lotto 2.....	23
9.3. – Lotto 3.....	23
9.4. – Lotto 4.....	23
9.5. – Lotto 5.....	24
9.6. – Lotto 6.....	24
9.7. – Lotto 7.....	24



QUESITO 10 24

 10.1. – Lotto 1 24

 10.2. – Lotto 2 24

 10.3. – Lotto 3 24

 10.4. – Lotto 4 24

 10.5. – Lotto 5 24

 10.6. – Lotto 6 25

 10.7. – Lotto 7 25

QUESITO 11 25

QUESITO 12 25

QUESITO 13 25

QUESITO 14 26

 14.1 – Criteri di stima 26

 14.2 – Valori di stima 27

 14.2.1. – Lotto 1 27

 14.2.2. – Lotto 2 28

 14.2.3. – Lotto 3 28

 14.2.4. – Lotto 4 29

 14.2.5. – Lotto 5 – Lotto 6 – Lotto 7 29

 14.2 – Valore di stima complessivo 30

ALLEGATI 30



PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 23/11/2021, ha incaricato il sottoscritto Dottor Agronomo Giovanni Pizzadili, n. [REDACTED] con Studio Tecnico in Olbia [REDACTED] scritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Sassari al [REDACTED] 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 (calpestable) 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;

[REDACTED]

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,

[Redacted signature area]

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 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.

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 le proroghe fissando la nuova udienza per il 15/10/2024.

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 Badesi, 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 base a quanto stabilito per accordi verbali tra le parti e il delegato dell'IVG il giorno 11 aprile 2023 alle ore 10:00, 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:

Verbale n 1

- [REDACTED] in rappresentanza dell'I.V.G.
- [REDACTED] in qualità di proprietario.

Verbale n 2

- il [REDACTED] in rappresentanza dell'I.V.G.
- [REDACTED] in qualità di proprietario.

Per il sopralluogo sono stati redatti 2 verbali e firmati dal sottoscritto e dai presenti (all. 1-2)

Si precisa che [REDACTED] è deceduto e i beni sono nella disponibilità di [REDACTED]

Si fa presente che il ritardo nella trasmissione della perizia è dovuto alle motivazioni indicate nelle richieste di proroga e non dipendenti dalla volontà del CTU

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, sia terreni che fabbricati, sono situati in comune di Badesi in differenti località:

- Fabbricato Via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni foglio 59 particella 1694
- Fabbricato Via Veneto Loc Muntiggioni foglio 59 particella 2426 (ex foglio 64 particella 320) sub 4, sub 3), sub 1
- Locale commerciale Via Matteotti Badesi foglio 48 particella 2647 sub 3
- Terreni foglio 49 particelle 52 – 183 - 476, foglio 57 particella 125, foglio 59 particelle 2117 - 2118 - 2119 1694, foglio 61 particelle 251 – 86 - 165, foglio 64 particelle 183 - 135

Si allegano visure storiche (all. 3)

1.1.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni

Foglio 59, Particelle 1694, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 9 vani, sup cat 186 mq totali, escluse aree scoperte 168 mq, Rendita € 720,46 intestata a:

[REDACTED]

1.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni

Foglio 59, Particelle 2426, sub 5, Cat. A/3, Classe 2, consistenza 8 vani, sup cat 201 mq totali, escluse aree scoperte 145 mq, Intestata a:

[REDACTED]

Foglio 59, Particelle 2426, sub 4, Cat. C/1, Classe 1, consistenza 243 mq totali, superficie catastale 273 mq, Rendita € 5948,65 Intestata a:

[REDACTED]

Foglio 59, Particelle 2426, sub 1, area comune

[REDACTED]

1.1.3 - Locale commerciale via Matteotti Badesi

Foglio 48, Particelle 2647, sub 3, Cat. A/1, Classe 1, consistenza 75 mq, sup cat 77 mq, Rendita € 1836,00

Intestata a:

[Redacted name]

1.1.4 – Terreno foglio 59

Particella 2117, qualità pascolo, classe 4, superficie ha 0.05.88, R.D. € 0,30, R.A. € 0,15

Intestata a:

[Redacted name]

Particella 2118, qualità pascolo, classe 4, superficie ha 0.07.80, R.D. € 0,40, R.A. € 0,20

Intestata a:

[Redacted name]

Particella 2119, qualità pascolo, classe 4, superficie ha 0.30.59, R.D. € 1,58, R.A. € 0,79

Intestata a:

[Redacted name]

1.1.5 – Terreno foglio 49

Particella 52, qualità pascolo, classe 4, superficie ha 1.59.19, R.D. € 8.22, R.A. € 4.11

Intestata a:

[Redacted name]

Particella 183, qualità pascolo, classe 4, superficie ha 0.61.26, R.D. € 3.16, R.A. € 1.58 (

Intestata a:

[Redacted name]

[Redacted signature]

Particella 476, qualità pascolo, classe 4, superficie ha 1.49.87, R.D. € 7,74, R.A. € 3,87
 Intestata a:

1.1.6 – Terreno foglio 61

Particella 251, qualità seminativo, classe 3, superficie ha 0.24.58, R.D. € 3.81, R.A. € 2.29
 Intestata a:

Particella 86, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 0.16.29, R.D. € 4.63, R.A. € 2.94
 Intestata a:

Particella 165, qualità pascolo, classe 4, superficie ha 0.41.49, R.D. € 2.14, R.A. € 1.07
 Intestata a:

1.1.7 – Terreno foglio 57

Particella 125, soppressa per riordino fondiario unita alle strade

1.1.8 – Terreno foglio 64

Particella 135, soppressa, unita alla particella ex 320 attuale foglio 59 particella 2426
 Particella 183, soppressa, unita alla particella ex 320 attuale foglio 59 particella 2426

1.2 – Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene

1.2.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggoni

Foglio 59, Particelle 1694
 Attuali Intestatari dal 26/03/1969

[REDACTED]

1.2.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni

Foglio 59, Particelle 2426, sub 5
Attuale Intestatario dal 24/05/2001 [REDACTED]
Atto del 24/05/2001 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede TEMPIO PAUSANIA (SS)
Repertorio n. 42290 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di
TEMPIO PAUSANIA in atti d [REDACTED]

Intestatario dal 20/04/2001 al 24/05/2001 [REDACTED]
VARIAZIONE del 20/04/2001 Pratica n. 98272 in atti dal 20/04/2001 FRAZIONAMENTO
PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 2258.1/2001)
Intestatario dal 26/09/1996 al 20/04/2001 [REDACTED]
COSTITUZIONE del 26/09/1996 in atti dal 28/09/1996 (n. 1785/1996)

1.2.3 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni

Foglio 59, Particelle 2426, sub 4
Attuale Intestatario dal 18/11/2019 [REDACTED]
del 18/11/2019 Pratica n. SS0076874 in atti dal 18/11/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA
IDENTIFICATIVO (n. 16941.1/2019)

Intestatario dal 09/04/2004 al 18/11/2019 [REDACTED]
VARIAZIONE del 09/04/2004 Pratica n. SS0079497 in atti dal 09/04/2004
RISTRUTTURAZIONE-MAGAZZINO-NEGOZIO (n. 2347.1/2004)

Intestatario dal 20/04/2001 al 09/04/2004 [REDACTED]
VARIAZIONE del 20/04/2001 Pratica n. 98272 in atti dal 20/04/2001 FRAZIONAMENTO
PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 2258.1/2001)

Intestatario dal 26/09/1996 al 20/04/2001 [REDACTED]
COSTITUZIONE del 26/09/1996 in atti dal 28/09/1996 (n. 1785/1996)

1.2.4 - Locale commerciale via Matteotti Badesi

Foglio 48, Particelle 2647 sub 3
Attuale Intestatario dal 02/07/1999 [REDACTED]
Atto del 02/07/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED] (SS) Repertorio n. [REDACTED]
UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione n. 2018 registrato in data 16/07/1999 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 2113.1/2000 - Pratica n. 176467 in atti dal 03/07/2002

Intestatario dal 18/11/1997 al 02/07/1999 [REDACTED]
COSTITUZIONE del 18/11/1997 in atti dal 18/11/1997 (n. F00070.1/1997)

[REDACTED]

1.2.5 – Terreno foglio 59 particelle 2117, 2118, 2119

Attuali Intestatari dal 01/12/2017

[REDACTED]
 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/12/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED]
 Sede BADESI (SS) - [REDACTED] Voltura n.
 2126.4/2020 - Pratica n. SS0016009 in atti dal 06/03/2020

Intestatari dal 30/01/2009 al 01/12/2017

[REDACTED]
 Atto del 30/01/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] (SS) Repertorio
 n. 139493 - DONAZIONE ACCETTATA Rettifica la trasc. n.1273/2009 Nota presentata con
 Modello Unico n. 871.2/2020 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 12/02/2020

Intestatari dal 16/02/2005 al 30/01/2009

[REDACTED]
 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/02/2005 - UR Sede TEMPIO
 PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 526 n. 5 registrato in data 11/01/2006 -
 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 318.1/2006 - Pratica n. SS0004233 in atti
 dal 13/01/2006

Intestatari dal 18/05/1994 al 16/02/2005

[REDACTED]
 FRAZIONAMENTO del 18/05/1994 in atti dal 31/10/1996 (n. 1922.9/1994)

1.2.6 – Terreno foglio 49 particelle 52, 183

Attuali Intestatari dal 01/12/2017

[REDACTED]
 RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/12/2017 Pubblico ufficiale [REDACTED]
 S [REDACTED] CANCELLAZIONE [REDACTED] Voltura n.
 2126.4/2020 - Pratica n. SS0016009 in atti dal 06/03/2020

Intestatari dal 30/01/2009 al 01/12/2007

[REDACTED]
 Atto del 30/01/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED] (SS) Repertorio n. 139493 -
 DONAZIONE TRASCRIZIONE 1273/2009 Voltura n. 2156.1/2009 - Pratica n. SS0057458
 in atti dal 04/03/2009

[REDACTED]

Intestatori dal 30/01/2009 al 01/12/2007

Atto del 30/01/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 139493 - DONAZIONE ACCETTATA Rettificata dalla trasc. n.870/2020 Nota presentata con Modello Unico n. 1272.1/2009 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 20/02/2009

Intestatori dal 16/02/2005 al 30/01/2009

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/02/2005 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 526 n. 5 registrato in data 11/01/2006 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 318.1/2006 - Pratica n. SS0004233 in atti dal 13/01/2006

Intestata dal 26/03/1969 al 16/02/2005 [redacted]

1.2.7 – Terreno foglio 61 particelle 86, 165

Attuali Intestatori dal 01/12/2017

RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/12/2017 Pubblico ufficiale [redacted] Sede BADESI (SS) - [redacted] 2126.4/2020 - Pratica n. SS0016009 in atti dal 06/03/2020

Intestatori dal 30/01/2009 al 01/12/2007

Atto del 30/01/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 139493 - DONAZIONE TRASCRIZIONE 1273/2009 Voltura n. 2156.1/2009 - Pratica n. SS0057458 in atti dal 04/03/2009

Intestatori dal 30/01/2009 al 01/12/2007

Atto del 30/01/2009 Pubblico ufficiale [redacted] Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 139493 - DONAZIONE ACCETTATA Rettificata dalla trasc. n.870/2020 Nota presentata con Modello Unico n. 1272.1/2009 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 20/02/2009

Intestatori dal 16/02/2005 al 30/01/2009

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/02/2005 - UR Sede TEMPIO PAUSANIA (SS) Registrazione Volume 526 n. 5 registrato in data 11/01/2006 -

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 318.1/2006 - Pratica n. SS0004233 in atti dal 13/01/2006

Intestataro dal 26/03/1969 al 16/02/2005

1.3 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare notificato in data 28/11/2019, a favore di

Gli immobili sono pignorati per intero o per la quota di proprietà di ciascun bene.

1.4 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

1.4.1 – Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili del 10/01/2020 Registro Particolare 113 Registro Generale 227, a favore di Spa contro

Verbale di pignoramento immobili del 15/10/1019 Registro Particolare 6648 Registro Generale 9368, a favore di Spa contro

1.4.2 – Iscrizioni

Ipoteca giudiziale del 16/04/2019 Registro Particolare 505 Registro Generale 3621, a favore di Spa contro

Ipoteca giudiziale del 02/11/2017 Registro Particolare 1350 Registro Generale 9515, a favore di Spa contro

Ipoteca volontaria del 09/10/2004 Registro Particolare 1652 Registro Generale 11005, a favore di Spa contro

1.5 – Chiarimenti su immobili non oggetto di valutazione

Relativamente a gli immobili individuati al foglio 61 mappale 251 intestato a e foglio 49 mappale 476 intestato a non si è proceduto alla valutazione in quanto non di proprietà dei soggetti eseguiti

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 dei fabbricati

2.1.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni

Il fabbricato oggetto di pignoramento è una abitazione residenziale suddivisa in un piano terra e un piano primo collegati da una scala interna. Il fabbricato si trova nella frazione di Muntiggioni

Al piano terra sono presenti: ingresso, disimpegno, sala, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, ripostiglio, camera da letto, veranda di ingresso

Al piano primo sono presenti: 3 camere da letto, disimpegno, bagno, 2 terrazze.

Il fabbricato ha una superficie netta di mq 181.00, la veranda a piano terra una superficie di mq 5.51, i terrazzi al primo piano una superficie di mq 27.90.

Caratteristiche strutturali

Struttura portante in blocchi di CLS, pietra, pilastri e traci in cemento armato

Solaio in laterocemento

Tetto in laterocemento e copertura con tegole marsigliesi

Tramezzature interne in mattoni laterizi forati intonacati

Facciate esterne intonacate e tinteggiate

Componenti edilizie e rifiniture

Infissi interni in legno

Infissi esterni in alluminio

Pavimenti, pareti bagno in piastrelle

Caratteristiche impianti

Elettrico eseguito sottotraccia

Idrico eseguito sottotraccia

Fognario, scarico dei servizi igienici in impianto di depurazione

Stato di manutenzione e conservazione

Il fabbricato si trova in uno scarso stato di conservazione, sono presenti delle infiltrazioni e cedimenti di parte di solaio al piano terra, gli impianti risultano da adeguare alla normativa attualmente in vigore

2.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni unita sub 5

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una abitazione residenziale situata al piano primo con accesso mediante scala interna al fabbricato. Il fabbricato si trova nella frazione

di Muntiggioni

Al piano terra sono presenti l'ingresso e la scala di accesso al piano primo

Al piano primo sono presenti: 3 camere da letto, disimpegno, 2 bagni, ingresso, sala, ,
cucina, 2 ripostigli, terrazzo parzialmente coperto.

L'unità immobiliare ha una superficie netta di mq 144.00, il terrazzo ha una superficie di mq
88.50.

Caratteristiche strutturali

Struttura portante in blocchi di CLS

Solaio in laterocemento

Tetto in laterocemento e copertura con tegole

Tramezzature interne in mattoni laterizi forati intonacati

Facciate esterne intonacate e tinteggiate

Componenti edilizie e rifiniture

Infissi interni in legno

Infissi esterni in alluminio

Pavimenti, pareti bagno in piastrelle

Caratteristiche impianti

Elettrico eseguito sottotraccia

Idrico eseguito sottotraccia

Fognario, scarico dei servizi igienici in impianto di depurazione

Impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni

Stato di manutenzione e conservazione

Il fabbricato si trova in un buono stato di conservazione

2.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni unità sub 4

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è suddivisa tra piano terra e piano
seminterrato. Il fabbricato si trova nella frazione di Muntiggioni

Il piano terra ha una destinazione commerciale con una superficie di mq 198.00

Il piano seminterrato è utilizzato come deposito, collegato da una scala interna con il primo
piano e ha una superficie di mq 198.00

Caratteristiche strutturali

Struttura portante in blocchi di CLS

Solaio in laterocemento

Pareti interne intonacate e tinteggiate al piano terra, prive di intonaco al piano seminterrato

Facciate esterne intonacate e tinteggiate al piano terra fronte strada, non intonacate al
piano seminterrato e piano terra sul retro.

Componenti edilizie e rifiniture

Infissi esterni in alluminio

Pavimenti, pareti bagno in piastrelle al piano terra, assenti al piano seminterrato



Caratteristiche impianti

Elettrico eseguito sottotraccia
Idrico eseguito sottotraccia
Fognario, scarico dei servizi igienici in impianto di depurazione
Impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni

Stato di manutenzione e conservazione

Il fabbricato si trova in uno stato di abbandono, sono presenti delle infiltrazioni al piano seminterrato

2.1.3 - Locale commerciale via Matteotti Badesi

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è situata all'interno del condominio Sa Ventana nell'abitato di Badesi Ha una destinazione commerciale infatti è utilizzato come bar con i seguenti ambienti: locale bar, ripostiglio, 2 antibagni, 3 bagni
Complessivamente ha una superficie di mq 90 più portico di ingresso di mq 15

Caratteristiche strutturali

Struttura in C.A. e tamponamento in laterizio
Solaio in laterocemento
Tramezzature interne in mattoni laterizi forati intonacati
Facciate esterne intonacate e tinteggiate

Componenti edilizie e rifiniture

Infissi interni in legno
Finestre in alluminio
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, tutto il complesso immobiliare e ben tenuto e curato, è presente una piscina a servizio del condominio

2.2. – Descrizione dei terreni

2.2.1 – Terreno foglio 59

Il fondo si compone delle particella 2117, 2118, 2119, destinate a oliveto e vigneto, sito in località Bruneddi. Il fondo si presenta di forma regolare, pianeggiante e non recintato con una superficie complessiva di ha 0.44.27.



2.2.2 – Terreno foglio 49

Il fondo si compone delle particella 52, 183, con destinazione a pascolo arborato, sito in località Lu Petri. Attualmente non è coltivato, ha una superficie complessiva di ha 2.20.45

2.2.3 – Terreno foglio 61

Il fondo si compone delle particella 86, 165, distanti tra di loro circa 150 metri con destinazione pascolo, siti in località Pischina Miali con una superficie complessiva di ha 0.57.78

2.2.4 – Terreno foglio 57

Particella 125, soppressa per riordino fondiario unita alle strade

2.2.5 – Terreno foglio 64

Particella 135, soppressa, unita alla particella ex 320 attuale foglio 59 particella 2426
Particella 183, soppressa, unita alla particella ex 320 attuale foglio 59 particella 2426

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;*

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno permesso di individuare gli immobili oggetto di esecuzione

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;

Per l'immobile sito in via Veneto individuato in catasto al foglio 59, Particelle 2426 sub 3 è stata presentata pratica DOCFA per adeguamento della scheda catastale alla stato di fatto attuale. Come da richiesta del catasto è stato presentato inoltre l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico di tutto il fabbricato.

[Redacted signature area]

QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il comune di Badesi è dotato di PUC quale strumento urbanistico comunale

5.1. – Fabbricati

5.1.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni

Il fabbricato oggetto di pignoramento nel PUC di Badesi è individuato come zona B

5.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni

Il fabbricato oggetto di pignoramento nel PUC di Badesi è individuato come zona B

5.1.3 - Locale commerciale via Matteotti Badesi

L'immobile oggetto di pignoramento nel PUC di Badesi è individuato come zona C1

5.2. – Terreni

Relativamente ai terreni è stato richiesto al comune di Badesi il certificato di destinazione urbanistica

5.2.1 – Terreno foglio 59

Mapp. 2117

ricade interamente in zona D2_004 - Zone industriali - artigianali e commerciali, disciplinate dall' art. 25 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico - D.M. 25/06/1977 di dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 - gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004

ricade interamente in zona FasciaCostiera - Fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.

ricade interamente in zona Bassa valle del Coghinas - Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R., disciplinato dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

Mapp. 2118

ricade interamente in zona D2_004 - Zone industriali - artigianali e commerciali, disciplinate dall' art. 25 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico - D.M. 25/06/1977 di dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 - gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004

ricade interamente in zona FasciaCostiera - Fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.

ricade parzialmente in zona Verde pvt - Verde privato

ricade interamente in zona Bassa valle del Coghinas - Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R., disciplinato dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

Mapp. 2119

ricade interamente in zona D2_004 - Zone industriali - artigianali e commerciali, disciplinate dall' art. 25 delle N.T.A. del P.U.C.

~~Don~~

ricade interamente in zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico - D.M. 25/06/1977 di dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 - gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004
ricade interamente in zona Fascia Costiera - Fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.
ricade interamente in zona Bassa valle del Coghinas - Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R., disciplinato dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

5.2.2 – Terreno foglio 49

Mapp. 52

ricade interamente in zona E5a - Zona agricola (aree caratterizzate da attività agro-pastorale e forestale-produttiva nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, disciplinata dall' art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona Vincldrog - Zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923

ricade interamente in zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico - D.M. 25/06/1977 di dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 - gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004

ricade interamente in zona Gallura costiera nord-occidentale - Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R., disciplinato dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

Mapp. 183

ricade interamente in zona E5a - Zona agricola (aree caratterizzate da attività agro-pastorale e forestale-produttiva nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, disciplinata dall' art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona Vincldrog - Zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923

ricade interamente in zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico - D.M. 25/06/1977 di dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 - gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004

ricade interamente in zona Gallura costiera nord-occidentale - Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R., disciplinato dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

ricade parzialmente in zona Vincolo150metri - Zona di rispetto fluviale di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. (1.03%)

5.2.3 – Terreno foglio 61

Mapp. 86

ricade interamente in zona E1c - Zona agricola (aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata), disciplinata dall' art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona Fascia Costiera - Fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.

ricade interamente in zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico - D.M. 25/06/1977 di dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 - gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004

ricade interamente in zona Bassa valle del Coghinas - Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R., disciplinato dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

ricade parzialmente in zona Vincolo150metri - Zona di rispetto fluviale di 150 metri sugli elementi idrici individuati dal P.P.R. (20.2%)

ricade interamente in zona Hi4 - Area a pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I.

ricade interamente in zona Hi4_Art8C2 - Area a pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dall'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I.

ricade interamente in zona Ri4 - Area a rischio idraulico molto elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I.

ricade interamente in zona PSFF_A_50 - Fascia di deflusso con tempo di ritorno di 50 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F.



Mapp. 165

ricade interamente in zona E1c - Zona agricola (aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata), disciplinata dall' art. 26 delle N.T.A. del P.U.C.

ricade interamente in zona FasciaCostiera - Fascia di rispetto costiero individuata dal P.U.C.

ricade interamente in zona Area sottoposta a vincolo paesaggistico - D.M. 25/06/1977 di dichiarazione di notevole interesse pubblico emanato ai sensi della L. 1497/39 - gli interventi ammissibili sono soggetti all'acquisizione dell'autorizzazione ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004

ricade interamente in zona Bassa valle del Coghinas - Ambito Paesaggistico individuato dal P.P.R., disciplinato dagli artt. 12, 13, 14 e 15 delle N.T.A. del P.P.R.

ricade interamente in zona Hi4 - Area a pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dall'art. 27 delle N.T.A. del P.A.I.

ricade interamente in zona Hi4_Art8C2 - Area a pericolosità idraulica molto elevata, disciplinata dall'art. 8 delle N.T.A. del P.A.I.

ricade parzialmente in zona Ri3 - Area a rischio idraulico elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (61.92%)

ricade parzialmente in zona Ri4 - Area a rischio idraulico molto elevato, disciplinata dalle N.T.A. del P.A.I. (38.08%)

ricade interamente in zona PSFF_A_50 - Fascia di deflusso con tempo di ritorno di 50 anni, disciplinata dalle N.T.A. del P.S.F.F.

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;

5.1. – Fabbricati

Per la verifica della conformità o meno dei fabbricati alle concessioni o autorizzazioni rilasciate, è stato effettuato un accesso a gli atti presso il comune di Badesi

5.1.1 - Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni

Relativamente al fabbricato sono state rilasciate le seguenti autorizzazione/concessioni:

- Concessione Edilizia n 236 del 15/06/1973

Sono presenti delle difformità interne che esterne con aumento di volume. Da una prima analisi le opere abusive non sono sanabili

5.1.2 - Fabbricato via Veneto Loc Muntiggioni

Relativamente al fabbricato sono state rilasciate le seguenti autorizzazione/concessioni:

- Concessione Edilizia n 1301/89 del 04/04/1989
- Concessione Edilizia n 1840/99 del 08/09/1999

Sono presenti delle difformità esterne con copertura parziale della terrazza al piano primo. L'opera è sanabile con una pratica in accertamento di conformità ex art 16 L.R. 23/85, con un costo stimato di circa € 4000,00



5.1.3 - Locale commerciale via Matteotti Badesi

Relativamente al fabbricato sono state rilasciate le seguenti autorizzazione/concessioni:

- Concessione Edilizia n 1739/97 del 12/08/1997
- Agibilità n 346/2016 del 19/07/2016

L'immobile è conforme al progetto approvato

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;

Gli immobili non sono gravati da spese condominiali

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;

I beni posso essere venduti in più lotti in considerazione che sono più unita immobiliari già suddivise e ben identificate. I terreni sono stati suddivisi in tre lotti quanto distanti fra di loro e con caratteristiche differenti

9.1. – Lotto 1

Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 1694

9.2. – Lotto 2

Appartamento via Veneto Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 2426, sub 5

9.3. – Lotto 3

Locale commerciale e deposito via Veneto Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 2426, sub 4

9.4. – Lotto 4

Locale commerciale via Matteotti Badesi Foglio 48, Particelle 2647, sub 3



9.5. – Lotto 5

Terreno foglio 59 particelle 2117, 2118, 2119

9.6. – Lotto 6

Terreno foglio 49 particella 52, 183

9.7. – Lotto 7

Terreno foglio 61 particella 86, 165

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;

Alcuni immobili sono pignorati pro quota ma non sono divisibili per cui si procederà nel quesito 14 alla stima dell'intero

10.1. – Lotto 1

Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 1694 espropriato per intero

10.2. – Lotto 2

Appartamento via Veneto Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 2426, sub 5 espropriato per intero

10.3. – Lotto 3

Locale commerciale e deposito via Veneto Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 2426, sub 4 espropriato per intero

10.4. – Lotto 4

Locale commerciale via Matteotti Badesi Foglio 48, Particelle 2647, sub 3 espropriato per intero

10.5. – Lotto 5

Terreno individuati al foglio 59 particelle 2117, 2118, 2119, espropriato per quota di 4/18 ma valutato per l'intero



10.6. – Lotto 6

Terreno foglio 49 particella 52, 183, espropriato per quota di 4/18 ma valutato per l'intero

10.7. – Lotto 7

Terreno foglio 61 particella 86, 165 espropriato per quota di 4/18 ma valutato per l'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;

Gli immobili sono utilizzati dai proprietari ad esclusione del locale commerciale ad uso Bar sito in via Matteotti che è affittato all'impresa individuale [redacted] con contratto di locazione del 24/01/2021 per una durata di 6 anni a partire dal 01/02/2021 al 01/02/2027 per un canone annuo di € 2500,00

Per esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione lo scrivente CTU si è avvalso dei dati presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari per l'anno 2023 relativamente ai valori unitari di locazione di negozi che sono variabili tra i 4.7 e i 6.5 €/mq x mese. Considerando lo stato di fatto nel quale il locale si trova si può applicare un valore unitario di 5.0 €/mq x mese da cui si ottiene

mq 90 x € 5,0 = € 450.00 al mese a cui corrisponde un canone annuo di € 5400,00

A seguito del valore ottenuto si può esprimere un parere di non congruità del canone di locazione previsto nel contratto.

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

Gli immobili sono utilizzati dai proprietari ad esclusione del locale commerciale ad uso Bar sito in via Matteotti che è affittato

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.

[redacted signature area]

Oneri di natura condominiale:

Non risultano

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 degli immobili 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:

- La sussistenza di eventuali vincoli di inedificabilità e servitù;
- Esposizione e ubicazione rispetto ai centri abitati
- L'accessibilità e distanze dalle strade principali;
- L'ambito paesaggistico e la vista panoramica.

Banca dati delle quotazioni immobiliari residenziale

Anno 2023- Semestre 2
 Provincia: SASSARI
 Comune: Badesi
 Fascia/zona: Centrale/Centro urbano
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico
 Destinazione: Residenziale
 Tipologia: Abitazione di tipo economico
 Stato conservativo: Normale



Valore mercato Abitazioni di tipo economico: min €/mq 800– max €/mq 1100

Banca dati delle quotazioni immobiliari commerciale

Anno 2023- Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: Badesi

Fascia/zona: Centrale/Centro urbano

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzini

Stato conservativo: Normale

Valore mercato magazzini: min €/mq 350– max €/mq 450

Tipologia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato magazzini: min €/mq 800– max €/mq 1100

14.2 – Valori di stima

14.2.1. – Lotto 1

Fabbricato via Vittorio Emanuele Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 1694
 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 700,00 a cui viene applicato un coefficiente di riduzione per lo stato di manutenzione nel quale si trova pari a 0.80

Calcolo superficie commerciale abitazione

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
abitazione	181	100%	181,00
verande e terrazze	33,41	30%	10,02
Totale superficie commerciale mq			191,02

Calcolo del valore dell'immobile

superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
191,02	€ 700,00	€ 133.714,00	0,8	€ 106.971,20



14.2.2. – Lotto 2

Appartamento via Veneto Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 2426, sub 5
 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 1000,00 a cui viene applicato un coefficiente di riduzione per la sistemazione delle opere in difformità e piccole opere di manutenzione pari a 0.95

Calcolo superficie commerciale abitazione

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
abitazione	144	100%	144,00
verande e terrazze	88,5	30%	26,55
Totale superficie commerciale mq			170,55

Calcolo del valore dell'immobile

superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
170,55	€ 1.000,00	€ 170.550,00	0,95	€ 162.022,50

14.2.3. – Lotto 3

Locale commerciale e deposito via Veneto Loc Muntiggioni Foglio 59, Particelle 2426, sub 4

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 800,00 per il piano terra adibito a negozio a cui viene applicato un coefficiente di riduzione per lo stato di manutenzione pari a 0.90; un valore pari a €/mq 400,00 per il piano seminterrato adibito a deposito a cui viene applicato un coefficiente di riduzione per lo stato di manutenzione pari a 0.90

Calcolo superficie commerciale

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
negozio	198	100%	198,00
deposito	198	100%	198,00
Totale superficie commerciale mq			396,00



Calcolo del valore dell'immobile

	superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
negozio	198	€ 800,00	€ 158.400,00	0,9	€ 142.560,00
deposito	198	€ 400,00	€ 79.200,00	0,9	€ 71.280,00
TOTALI					€ 213.840,00

14.2.4. – Lotto 4

Locale commerciale via Matteotti Badesi Foglio 48, Particelle 2647, sub 3

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 1000,00

Calcolo superficie commerciale

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
bar	90	100%	90,00
portico ingresso	15	30%	4,50
Totale superficie commerciale mq			94,50

Calcolo del valore dell'immobile

	superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
locale commerciale	94,5	€ 1.000,00	€ 94.500,00	1	€ 94.500,00

14.2.5. – Lotto 5 – Lotto 6 – Lotto 7

Il più probabile valore di mercato di terreni con simili caratteristiche urbanistiche, siti nella zona, applicato al mq, viene indicato tra € 0,50 e € 1,20 al mq. Considerate l'ubicazione, l'esposizione, la conformazione, l'accessibilità dei terreni, la qualità e l'utilizzo, e la commerciabilità, si è ritenuto opportuno stabilire un valore di € 4.000,00 per ettaro (€ 0,40 al mq) per quelli non coltivabili e i € 10.000,00 per ettaro (€ 1,00 al mq) per quelli coltivati/coltivabili



	superficie ha	valore €/ha	valore finale
LOTTO 5	0,4427	€ 10.000,00	€ 4.427,00
LOTTO 6	2,2045	€ 4.000,00	€ 8.818,00
LOTTO 7	0,5778	€ 10.000,00	€ 5.778,00

14.2 – Valore di stima complessivo

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

LOTTO 1	€ 107.000,00
LOTTO 2	€ 162.000,00
LOTTO 3	€ 214.000,00
LOTTO 4	€ 94.500,00
LOTTO 5	€ 4.400,00
LOTTO 6	€ 8.800,00
LOTTO 7	€ 5.800,00

ALLEGATI

- Verbali operazioni peritali (all 1 - 2)
- Visure storiche catastali (all. 3)
- Schede catastali (all. 4)
- Certificato di destinazione urbanistica terreni (all. 5)
- Concessioni edilizie e disegni fabbricato via Vittorio Emanuele (all 6)
- Concessioni edilizie e disegni fabbricato via Veneto (all 7)
- Concessioni edilizie e disegni fabbricato via Matteotti (all 8)
- Elaborati planimetrici terreni (all 9)
- Documentazione fotografica (all 10)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 30 pagine dattiloscritte, oltre 55 pagine allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 15/07/2024

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili