

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
Provincia di Sassari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 337/2013+133/2014

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alessandro Di Giacomo

Creditore procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico Incaricato :

Geometra Gianpaolo Scugugia, via Umberto 26/a, Arzachena

DATA INCARICO : 15/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GEOMETRA GIANPAOLO SCUGUGIA

Studio Tecnico in Via Umberto 26/a - Arzachena

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

in data 15 Maggio dell'anno 2023, il sottoscritto Gianpaolo SCUGUGIA, geometra con studio in via Umberto I° 26/a in Arzachena, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari con il n° 3274, veniva nominato in qualità di Esperto per provvedere all'integrazione e rivalutazione della stima del compendio pignorato nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n° 337/2013+133/2014 promossa da [redacted] contro la [redacted], dal Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Di Giacomo.

In fase di affidamento dell'incarico, fatto rilevare alcuni beni rinvenuti non erano stati oggetto di perizia, incarica il sottoscritto affinché valuti i beni non contemplati nella perizia ricompresi nella ricostruzione del patrimonio del [redacted] (cfr. Doc.5) nonché aggiorni i valori di stima dei beni ricompresi, trattandosi di una stima risalente all'anno 2016

- Per una completa conoscenza e comprensione del caso in esame, una delle fasi indispensabili è costituita dalla raccolta di tutti gli elementi necessari a definire i beni oggetto di stima, articolata nella ricerca ed acquisizione della documentazione tecnica inerente gli stessi e nelle operazioni di rilievo dello stato di fatto degli immobili.

La ricerca di documentazione si è svolta presso i seguenti uffici:

- presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Sassari per l'effettuazione di visure e ricerche, nonché per richiesta delle planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palau per la raccolta dei documenti inerenti la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima, il programma di fabbricazione e il piano di lottizzazione.

RISPOSTE AI QUESITI**IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Dall'analisi del fascicolo e degli atti ivi contenuti, il sottoscritto rileva che i seguenti immobili, graficamente rappresentati nell'allegato A parte integrante della presente, seppur intestati alla ditta debitrice, risultano omessi nella precedente relazione di stima.

A seguito delle verifiche effettuate nella banca dati catastale dell'Ufficio del Territorio di Sassari è emerso che il Sig. [redacted] risulta titolare di diritti reali pari ad $\frac{1}{2}$ (un mezzo) sui seguenti terreni siti in Comune di Palau e precisamente ricadenti nel Foglio 1 in loc. Porto Pollo e nel Foglio 6 ubicati nel centro urbano di Palau così come illustrato d'appresso:

1. Particella 1314, ex 1241 ex 1221 ex 1190

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1314		PASCOLO	4	1	47	15	Euro: 7,60	Euro: 3,80

2. Particella 1317, ex 1246 ex 1218 ex 1189

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1317		PASCOLO	4	1	17	55	Euro: 6,07	Euro: 3,04

3. Particella 1318, ex 1246 ex 1218 ex 1189

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1318		PASCOLO	4		24	80	Euro: 1,28	Euro: 0,64

4. Particella 1320, ex 1246 ex 1218 ex 1189

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1320		PASCOLO	4		10	53	Euro: 0,54	Euro: 0,27

5. Particella 1321, ex 1246 ex 1218 ex 1189

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1321		PASCOLO	4		16	71	Euro: 0,86	Euro: 0,43

6. Particella 1325, ex 1246 ex 1218 ex 1189

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1325		PASCOLO	4		2	51	Euro: 0,13	Euro: 0,06

7. Particella 1328, ex 1246 ex 1218 ex 1189

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
1	1328		PASCOLO	4		13	85	Euro: 0,72	Euro: 0,36

GEOMETRA GIANPAOLO SCUGUGIA

Studio Tecnico in Via Umberto 26/a - Arzachena

8. **Particella 3516**, già 3308

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	3516		INCOLT PROD	1			16	Euro: 0,01	Euro: 0,01

9. **Particella 3617**, già 3514, già 3308

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	3617		INCOLT PROD	1		26	62	Euro: 0,27	Euro: 0,14

10. **Particella 3519**;

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	3519		INCOLT PROD	1		5	90	Euro: 0,06	Euro: 0,03

11. **Particella 3620**, già 3514, già 3308.

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	3620		INCOLT PROD	1			12	Euro: 0,01	Euro: 0,01

Tali beni sono costituiti da particelle inedificate, residui e pertinenze di lotti edificati ubicati in distinte zone urbanistiche per i quali è necessario procedere con un inquadramento nell'ambito del Piano di Fabbricazione al fine di determinarne l'eventuale capacità edificatorie e dunque il più probabile valore di mercato.

Si procede dunque a redigere una tabella esplicativa riportante le caratteristiche dimensionali delle particelle, la qualità, l'inquadramento urbanistico e la destinazione.

Foglio Particella Superficie Qualità/Classe Valore catastale Zona urbanistica Possibilità edificatoria

1	1314	14715	Pascolo / 4	855,00 €	5500 mq / E1	NO
					9215 mq / F1	NO
1	1317	11755	Pascolo / 4	682,88 €	F1	NO
1	1318	2480	Pascolo / 4	144,00 €	F1	NO
1	1320	1053	Pascolo / 4	60,75 €	F1	NO
1	1321	1671	Pascolo / 4	96,75 €	F1	NO
1	1325	251	Pascolo / 4	14,63 €	F1	NO
1	1328	1385	Pascolo / 4	81,00 €	F1	NO

Foglio Particella Superficie Qualità/Classe Valore catastale Zona urbanistica Possibilità edificatoria

6	3516	16	Incolto prod / 1	1,13 €	A	Volume saturo
6	3617	2662	Incolto prod / 1	30,38 €	1130 mq / A	Volume saturo



6	3519	590	Incolto prod / 1	6,75 €	C	Volume saturo
6	3620	12	Incolto prod / 1	1,13 €	A	Volume saturo

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è provveduto alla verifica dello stato dei luoghi e di eventuale edificazione presente.

I mappali ricadenti nel Foglio 1, ubicati in località Porto Pollo, sono sostanzialmente porzioni di terreno frazionati a seguito dell'edificazione e accatastamento del Residence denominato *Angolo Azzurro*. Ricadenti quasi completamente in zona urbanistica F la loro volumetria potenziale risulta completamente asservita alla realizzazione del suddetto Residence e ad ogni modo le intercorse modifiche legislative regionali per le Zone F (PPR) ne impedirebbero l'edificazione ulteriore anche in presenza di volumi residui. Porzione del mappale 1314 per una superficie di circa 5500 mq risulta invece ricompreso in zona agricola E/1 nel Programma di fabbricazione vigente non raggiungendo la superficie minima di intervento e ricadendo inoltre all'interno della fascia costiera ed entro i 1000 metri dal mare non è consentita l'edificazione anche in presenza dei requisiti di imprenditore agricolo IAP.

Le particelle individuate nel Foglio 6 risultano invece vere e proprie pertinenze in uso ai fabbricati ivi presenti e, nonostante non siano censite al N.C.E.U. e il classamento catastale le inquadri come terreni agricoli incolti esse sono di fatto aree urbane adibite a verde privato, al transito e al parcheggio, risultando ricomprese urbanisticamente tra la zona A, normata dal Piano Particolareggiato e la zona C ricadente in lottizzazioni approvate. Tali aree, salvo eventuali legislazioni in deroga al momento non vigenti, non dispongono di capacità edificatoria e l'eventuale edificazione potrebbe riguardare soli vani tecnici o superfici a portico.



GEOMETRA GIANPAOLO SCUGUGIA

Studio Tecnico in Via Umberto 26/a - Arzachena

DETERMINAZIONE VALORE BENI ESCLUSI PRECEDENTE PERIZIA

A seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale e particolarmente nel comuni sprovvisti di PUC, qualsiasi edificazione in zona F è preclusa, fatte salve eventuali norme urbanistiche in deroga al momento non ipotizzabili, in particolare a seguito della pronuncia della Corte Costituzionale n. 24/2022 la quale ha ribadito la natura non derogabile del PPR.

Allo stesso modo le porzioni di zona E/1 agricola non sono edificabili salvo raggiungano la superficie minima di intervento pari a ha 3.00.00 e si disponga dei requisiti IAP.

Per tali motivi è prassi considerare non edificabili le zona urbanistiche F e, nella fattispecie la zona E, alle quali sovente le amministrazioni comunali attribuiscono con delibera un valore venale come nel caso del vicino comune costiero di Olbia il quale con Delibera G.C. n° 54 del 28/02/2018 attribuisce un valore venale pari a € 5/mq alle zone F. Tale valore è peraltro perfettamente in linea ai valori di compravendita recenti delle zone agricole che si attestano per la zona dai 40.000 ai 50.000 euro/ha.

Le aree ricadenti nel centro urbano di Palau nel Foglio 6, seppur catastalmente non censite al Catasto Fabbricati sono equiparabili ad aree urbane e in accordo con la consuetudine del mercato per tali tipologia di immobili, si attribuisce ad esse un valore pari a 50 €/mq.

Foglio	Particella	Superficie commerciale	Qualità/Classe	Valore al mq	Valore bene	Valore quota
1	1314	14715	Pascolo / 4	5	73575	36787,5
1	1317	11755	Pascolo / 4	5	58775	29387,5
1	1318	2480	Pascolo / 4	5	12400	6200
1	1320	1053	Pascolo / 4	5	5265	2632,5
1	1321	1671	Pascolo / 4	5	8355	4177,5
1	1325	251	Pascolo / 4	5	1255	627,5
1	1328	1385	Pascolo / 4	5	6925	3462,5
6	3516	16	Incolto prod / 1	50	800	400
6	3617	2662	Incolto prod / 1	50	133100	66550
6	3519	590	Incolto prod / 1	50	29500	14750
6	3620	12	Incolto prod / 1	50	600	300
		TOT			330550	165275

IL VALORE DEI BENI NON CONTEPLATI NELLA PRECEDENTE PERIZIA RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DELIZARI E' PARI A € 165.275,00 (Euro centosessantacinquemiladuecentosettantacinque/00)

AGGIORNAMENTO DEI VALORI DI STIMA PRECEDENTE PERIZIA

Si procede ora, come da incarico, all'evasione del secondo quesito ovvero alla verifica e all'aggiornamento dei valori di stima al mq della precedente perizia redatta dal CTU e risalente al 2016.

A tal proposito si fa riferimento ai valori OMI, ovvero le quotazioni immobiliari semestrali che individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore medio
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2200	1850 €/mq
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	1950	1700 €/mq
Box	NORMALE	1000	1300	1150 €/mq
Ville e Villini	NORMALE	2300	3300	2800 €/mq

Anno 2022 - Semestre 2 – Comune: PALAU Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO Codice di zona: B1 Microzona catastale n.:1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Fonte: Agenzia delle

Trattandosi l'immobile residenziale oggetto di stima abitazione censita in categoria A2 ovvero civile con caratteristiche costruttive e di finitura rispondenti a quelle tipiche della abitazioni residenziali si ritiene di applicare il prezzo medio di compravendita di zona pari a 1850 €/mq.

Relativamente ai terreni si ritiene non edificabili ricadenti nei comuni costieri di **Palau e Santa Teresa di Gallura** il sottoscritto ritiene di attribuire il valore forfettario di **€ 5/mq**, anche alla luce della citata Delibera G.C. n° 54 del 28/02/2018 del Comune di Olbia, assimilabile per vocazione economica e posizione ai Comuni costieri interessati anche che alla luce delle recentissime sentenza della Suprema Corte n. 24/2022 relativamente alle zone F e E per le quali viene ancora una volta sancita l'inedificabilità, tanto più per le aree ricadenti in fascia costiera a meno di 1000 metri dal

mare. Per il Comune di **Tempio Pausania** si conferma invece il valore di **2€/mq**, rappresentando questo quello più vicino alle quotazioni medie dei fondi agricoli di grande estensione.

Individuazione dei beni e determinazione del valore di mercato

Comune di Palau

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/2
Palau	6	1646	9	A02	1	3 vani	€ 433,82	78,95	1850	146057,5	146057,5
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/2
Palau	6	3310		Incolt prod	1		€ 0,01	101,00	50	5050	2525
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/2
Palau	6	3311		Incolt prod	1		€ 0,01	95,00	50	4750	2375
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/2
Palau	6	3313		Incolt prod	1		€ 0,01	13,00	50	650	325
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/2
Palau	1	1135		Pascolo	4		€ 4,39	8495	5	42475	21237,5

Comune di Santa Teresa di Gallura

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/2
S.Teresa Gallura	2	144		Pascolo	4		€ 10,35	28630	5	143150	71575

Comune di Tempio Pausania

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/3
Tempio Pausania	15	51		Pascolo	3		€ 55,49	71631	2	143262	47754
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/3
Tempio Pausania	15	88		Pascolo	3		€ 43,19	55753	2	111506	37168,67
Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Superficie commerciale	Valore €/mq	Valore unità	Valore quota 1/3
Tempio Pausania	15	89		Pascolo	3		€ 0,57	739	2	1478	492,67

Nota: a seguito di verifica della banca dati catastale è emerso che il debitore risulta intestatario di una unità immobiliare urbana censita nella categoria C/2 di magazzino al n. 3235 sub 1 del F° 2 del Comune di Santa Teresa di Gallura insistente sul mappale 144 del catasto terreni anch'esso intestato al debitore. Tale immobile, accertato dall'Ufficio del Territorio con attribuzione di rendita presunta è però identificabile come manufatto a servizio del pubblico acquedotto comunale e in nessun modo può essere ricondotto alla proprietà del debitore essendo stato verosimilmente ceduto al Comune il quale evidentemente non ne ha regolarizzato la posizione catastale, "gravando" così catastalmente e fiscalmente sul debitore.

TABELLA DI RIEPILOGO

Comune	Valore complessivo	Valore quota
Palau	330550	165275
Santa Teresa Gallura	143150	71575
Tempio Pausania	256246	85415,33
TOTALE	729946	322265,33

I suddetti valori di stima sono determinati moltiplicando i valori medi a mq per la superficie commerciale degli immobili.

IL VALORE COMPLESSIVO DELL' INTERO COMPENDIO IN RIFERIMENTO ALLE QUOTE DI PROPRIETA' DELL' ESECUTATO E' PARI A € 322.265,33 (trecentoventiduemiladuecentosessantacinque/33)

Alla luce delle valutazioni effettuate, ritenendo di aver correttamente provveduto alla quantificazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima e certo di aver esaurientemente svolto l'incarico affidatomi, rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Arzachena, 19 Giugno 2023

Il tecnico incaricato

GEOM. GIANPAOLO SCUGUGIA

Scugugia Gianpaolo
Collegio dei Geometri di Sassari
Geometra
20.06.2023 08:41:49 GMT+01:00

firmato in digitale

GEOMETRA GIANPAOLO SCUGUGIA

Studio Tecnico in Via Umberto 26/a - Arzachena

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009