

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

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedimento RGE 139-2022

“Contro”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PUBBLICAZIONE

II GIUDICE
Dott.ssa Antonia Palombella

II CTU
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili



INDICE

PREMESSA.....	3
QUESITO 1	7
1.1 – <i>Identificazione catastale</i>	7
1.2 – <i>Estremi dell'atto di pignoramento</i>	7
QUESITO 2	8
QUESITO 3	8
QUESITO 4	8
QUESITO 5	8
QUESITO 6	9
QUESITO 7	9
7.1 – <i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i>	9
QUESITO 8	10
QUESITO 9	10
QUESITO 10	11
QUESITO11	11
QUESITO 12	11
QUESITO 13	12
QUESITO 14	12
QUESITO 15	13
15.1 – <i>Criteri di stima</i>	13
15.2 – <i>Indagini, ricerche di mercato</i>	13
15.3 <i>Determinazione del valore di mercato del terreno</i>	14
ALLEGATI	14



PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Antonia Palombella, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 19/01/2025, ha incaricato il sottoscritto Dottor Agronomo Giovanni Pizzadili, nato a Ozieri il 12/04/1973, con Studio Tecnico in Olbia Via Vincenzo Piro 20, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Sassari al n° 628, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto; il sottoscritto, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

Quesito 1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito 2

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica

- i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

Quesito 3

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Quesito 4

Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.



Quesito 5

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Quesito 6

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

Quesito 7

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Quesito 8

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.



Quesito 9

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Quesito 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

Quesito 11

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Quesito 12

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

Quesito 13

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

Quesito 14

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.



Quesito15

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

Il Sig. Giudice fissava il termine della prossima udienza del 15/04/2025 per ultimazione pratica e per l'espletamento delle operazioni peritali con anticipo di deposito così come indicato nell'incarico. Viene concessa una proroga, in attesa della documentazione richiesta al comune di Arzachena, con udienza al 01/07/2025

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico, predisponendo un prospetto sulla documentazione necessaria da acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Arzachena. Successivamente ha provveduto ad acquisire presso i predetti Uffici, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto

Si precisa che il comune di Arzachena ha consegnato allo scrivente CTU solamente in data 13/05/2025 la documentazione relativa al fabbricato in corso di costruzione presente in uno dei due lotti

Il giorno 28 marzo 2025 alle ore 12:00, così come comunicato e concordato con delegato IVG, lo scrivente C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione e alla presenza dell'I.V.G. nella persona del sig. _____ è stata perlustrata l'area dando avvio alle operazioni peritali. Verrà eseguito un secondo accesso successivamente al ritiro della documentazione dall'ufficio tecnico del comune di Arzachena per verificare la corrispondenza del progetto con il fabbricato presente in un lotto

Per il sopralluogo è stato redatto un verbale e firmato dal sottoscritto e dai presenti (all. 1)

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze. La documentazione mancata ma necessaria alla predisposizione della presente relazione è stata acquisita dal CTU

DOCUMENTAZIONE	STATO
Atto di pignoramento	Presente in atti
Certificato notarile	Presente in atti
Visure catastali	Acquisite CTU
Estratto di mappa	Acquisito CTU
Certificato di destinazione urbanistica	Acquisito CTU
Concessioni edilizie	Acquisite CTU
Ispezione ipotecaria	Acquisita CTU

1.1 – Identificazione catastale

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

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	RD	RA	SUPERFICIE HA
40	2213	pascolo	3	0,50	0,33	0,0647
40	2214	pascolo	3	0,52	0,34	0,0680
TOTALE HA						0,1327

Gli immobili sopra indicati risultano tutti intestati a :

- _____ sede in PALAU (SS) proprietà 1000/1000

1.2 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 11/01/2023 ai numeri 178 di particolare e 271 di generale, a favore di _____

L'immobile è pignorato per intero



QUESITO 2

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica
i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia è conforme ai dati indicati nel pignoramento

QUESITO 3

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Non si rende necessaria nessuna variazione per l'aggiornamento degli elaborati catastali

QUESITO 4

Allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà di una società

QUESITO 5

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Al momento dell'accesso agli immobili, l'intera proprietà risultava libera da eventuali occupazioni da terzi e comunque i terreni apparivano non utilizzati



QUESITO 6

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
i) *acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
ii) *verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
iii) *se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

L'immobile è di proprietà di una società

QUESITO 7

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

7.1 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoliDa Relazione notarile

ISCRIZIONE n 4673/776 del 22/04/2008 ipoteca per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/04/2008 numero di repertorio 68091/25775 Notaio Papaccio sede di Olbia A favore di BANCA CIS SOCIETA' PER AZIONI con sede Cagliari. Cessione ipoteca a favore di COVERED SRL con sede in Rovato Notaio Valotti di Brescia repertorio 18670/12152

TRASCRIZIONE n 271/178 del 11/01/2023 pignoramento immobiliare del 18/03/2024 a favore di COVERED SRL contro _____

Da ispezione ipotecaria

TRASCRIZIONE del 07/10/1999 - Registro Particolare 5770 Registro Generale 8157 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 35941 del 16/09/1999 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 22/04/2008 - Registro Particolare 3069 Registro Generale 4672 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 68090/25774 del 21/04/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico

ISCRIZIONE del 22/04/2008 - Registro Particolare 776 Registro Generale 4673 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 68091/25775 del 21/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO



Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1664 del 27/09/2021 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

TRASCRIZIONE del 11/01/2023 - Registro Particolare 178 Registro Generale 271 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1265 del 17/11/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

QUESITO 8

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene

Gli immobili non fanno parte di un condominio

QUESITO 9

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

A seguito di richiesta di accesso a gli atti presentata presso il comune di Arzachena sono state trasmesse allo scrivente CTU le seguenti concessioni edilizie e relative tavole:

- C.E. n 89/2009 del 22/04/2009 relativa alla realizzazione di un complesso residenziale composto da cinque appartamenti nell'ambito della lottizzazione Collina Verde lotti 45-46 unificati nelle aree censite in catasto al foglio 40 mappali 2213-2214
- Rinnovo C.E. n 89/2009 emesso in data 03/08/2012

La concessione edilizia prevedeva la costruzione di 2 corpi di fabbrica per un totale di 5 unità residenziali

A Seguito delle verifiche e sopralluogo effettuato sui luoghi si è riscontrata la presenza di un corpo di fabbrica in corso di costruzione precisamente nel mappale 2213. Il fabbricato in corso di costruzione attualmente è conforme a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia n 89/2009. È stata solo realizzata parzialmente la struttura portante



QUESITO 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.

Lo scrivente CTU ha provveduto a richiedere presso il comune di Arzachena il C.D.U. relativamente ai terreni oggetto di esecuzione e precisamente foglio 40 mappali 2213, 2214.

Gli immobili sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

- ricade interamente in zona C4 - Zona di espansione residenziale - Arzachena e Cannigione, disciplinata dall'art. 51 delle N.T.A. del P.d.F.;
- ricade interamente in zona C1 - Area residenziale di espansione esito di processi unitari, disciplinata dall' art. 37 e dall'art. 38 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI;
- ricade interamente in zona Hg0 - Area a pericolosità geologica bassa;
- ricade interamente in zona Rg0 - Aree a rischio geologico basso;
- ricade interamente in zona Aree Vincolate Ex Art. 136 L. 1497/39 - Aree vincolate ai sensi degli artt. 136 e 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.;
- ricade interamente in zona PGRA_D4 - Area con danno potenziale molto elevato, disciplinata dalle N.T.A. del Piano di Gestione Rischio Alluvione;

QUESITO11

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Nel terreno oggetto di esecuzione è presente un fabbricato in corso di costruzione. È stata solo realizzata parzialmente la struttura portante, non sono presenti impianti

QUESITO 12

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

L'immobile è pignorato per intero



QUESITO 13

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

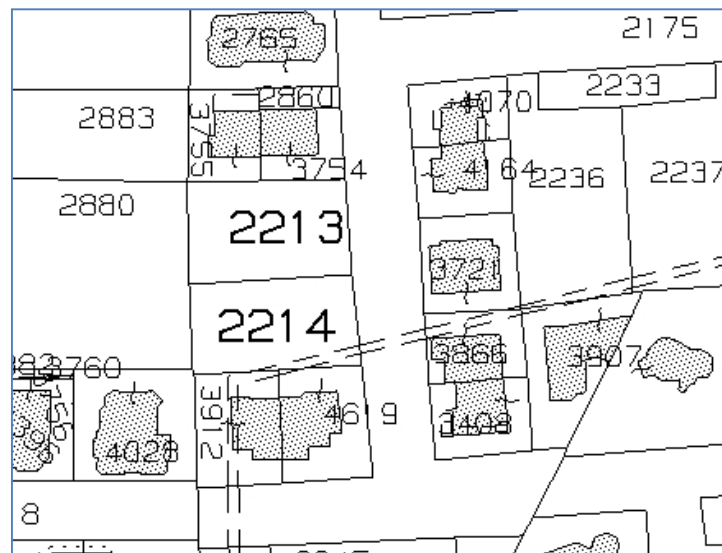
I beni possono essere venduti in due lotti considerando che si tratta di due mappali distinti, con ingresso indipendente dalla via pubblica e precisamente da via Orecchioni Giovanni Maria.

LOTTO 1

- Mappale 2213 con sovrastante fabbricato in corso di realizzazione

LOTTO 2

- Mappale 2214 ineditato

**QUESITO 14**

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono due lotti edificabili con accesso da via Giovanni Orecchioni ad Arzachena identificati catastalmente al foglio 40 mappali 2213 e 2214

I terreni si presentano recintati con recinzione di cantiere.

Tutto il terreno è ricoperto da folta vegetazione che ne impedisce una completa ricognizione. Nel mappale 2213 è presente un fabbricato in corso di realizzazione che è stato realizzato solamente nella sola parte strutturale e precisamente:

- Fondazioni

- Struttura portate costituita da muri in blocchi Isotex e pilastri in calcestruzzo armato
- Solai di copertura

All'interno del fabbricato sono presenti materiali e attrezzatura da cantiere.

Il mappale 2214 si presenta ineditato e totalmente coperto da vegetazione che ne impedisce l'accesso

QUESITO 15

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

15.1 – Criteri di stima

Visto l'incarico ricevuto ed il fine che lo stesso si pone, l'aspetto economico del bene oggetto di stima è rappresentato dal più probabile valore di mercato, ovvero il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Tale valore può essere determinato attraverso il metodo sintetico comparativo, comparando quindi il bene oggetto della presente stima con altri simili già oggetto di compravendita.

15.2 – Indagini, ricerche di mercato

Si è proceduto al reperimento di informazioni attraverso indagini dirette presso operatori economici del settore immobiliare, tecnici e imprese che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni i valori mediamente sono come di seguito riportato.

Detti valori sono riferiti a terreni di analoghe caratteristiche a quelli oggetto di stima e situati non distanti dall'areale di riferimento.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricadono i terreni in esame è possibile definire una range di valori influenzati dalla posizione rispetto al centro urbano, dalla facilità con cui si possono raggiungere, dall'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene di applicare i seguenti valori:

- per l'area edificabile un valore parametrato al volume realizzabile pari a €/mc 200,00
- per il fabbricato in corso di realizzazione un valore parametrato alla superficie realizzata pari a €/mq 500,00



15.3 Determinazione del valore di mercato del terreno

In relazione alle indagini di mercato effettuate si possono determinare i valori per ogni singolo lotto

LOTTO 1 (mappale 2213)

	superficie mq	volume realizzabile	valore €/mc	valore finale	valore finale arrotondato
TERRENO	647	647	€ 200,00	€ 129.400,00	€ 129.500,00
		superficie realizzata	valore €/mq	valore finale	valore finale arrotondato
FABBRICATO		193,54	€ 500,00	€ 96.770,00	€ 97.000,00
Totale valore commerciale mq					€ 226.500,00

LOTTO 2 (mappale 2214)

	superficie mq	MC realizzabili	valore €/mc	valore finale	valore finale arrotondato
TERRENO	680	668	€ 200,00	€ 133.600,00	€ 134.000,00
Totale valore commerciale mq					€ 134.000,00

ALLEGATI

- Verbale operazioni peritali (all 1)
- Visure Catastali (all 2)
- Estratto di mappa (all 3)
- Certificato di destinazione urbanistica (all 4)
- Concessione edilizia (all 5)
- Documentazione fotografica (all 6)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte, 23 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 26/05/2025

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

