

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

DATI SENSIBILI

PERIZIA ESTIMATIVA
DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE
composto da terreni
siti nel comune di Badesi e nel comune di Viddalba

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 121/2022 R.G.E.
presso il Tribunale di Tempio Pausania

Giudice delegato alla procedura:
Tecnico incaricato alla perizia:

Dott.ssa Federica Lunari
Arch. Leo Orgiu



1. PREMESSA	3
-------------------	---

2. OGGETTO DELL'INCARICO	3
--------------------------------	---

3. QUESITO N.1	3
----------------------	---

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 di 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. 3

4. QUESITO N. 2	8
-----------------------	---

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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd 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. 8

5. QUESITO N. 3	12
-----------------------	----

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: 12

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 12

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 12

c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato. 12

6. QUESITO N. 4	13
-----------------------	----

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale. 13

7. QUESITO N. 5	14
-----------------------	----

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. 14

8. QUESITO N. 6	14
-----------------------	----

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 14



9. QUESITO N. 7	15
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.	
10. QUESITO N. 8	15
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.	
11. QUESITO N. 9	15
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.	
12. QUESITO N. 10	16
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.	
13. QUESITO N. 11	16
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.	
14. QUESITO N. 12	17
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.	
15. QUESITO N. 13	17
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.	
16. QUESITO N. 14	17
Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene	
ALLEGATI	20



1. PREMESSA

Il sottoscritto arch. Leo Orgiu, nato a Olbia il 30.09.1976 e ivi residente in via Pergolesi n. 3, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. 489, con studio ad Olbia (SS) in via Giordano Bruno n. 50, il giorno 28 aprile 2023 mediante giuramento telematico, a seguito di nomina del 26 aprile 2023, riceveva dal Giudice dott.ssa Federica Lunari l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 121/2022.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico-estimativa dei seguenti beni:

- terreno edificabile situato in località Muntiggioni nel comune di Badese (SS), censito al NCT foglio 59 mappali 3420 e 3425;
- terreno agricolo situato in località Li Reni nel comune di Viddalba (SS), censito al NCT foglio 71 mappale 453.

3. QUESITO N.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 DI PIGNORAMENTO, OPPURE CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI) SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE ED AL CREDITORE PIGNORANTE QUELLI MANCANTI O INIDONEI ED EVENTUALI CARENZE NELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI; PREDISPONGA, SULLA BASE DEI DOCUMENTI IN ATTI, L'ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI, SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO); ACQUISISCA, OVE NON DEPOSITATE, LE MAPPE CENSUARIE CHE EGLI RITENGA INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE ED, IN OGNI CASO, I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380 DANDO PROVA, IN CASO DI MANCATO RILASCIO DI DETTA DOCUMENTAZIONE DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE, DELLA RELATIVA RICHIESTA.

Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei



seguenti allegati principali:

- certificato ventennale a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
- atto di pignoramento con indicazione dei lotti in esecuzione;
- nota di trascrizione.

All'interno del fascicolo non sono presenti parte delle trascrizioni, visure o planimetrie catastali dell'immobile.

Il Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- trascrizioni e ispezioni ipotecarie (all. A);
- visure e planimetrie catastali (all. B);
- certificati di destinazione urbanistica (all. C);
- certificato anagrafico (all. F).

Atto di compravendita del 22.06.2004, numero di repertorio 54326/17899, a rogito del notaio Fabio Papaccio.

Soggetti interessati:

a favore:

;
per la quota di 1/1.

contro:

;
per la quota di 1/1.

Unità negoziale:

Immobile n. 1 in comune di Badesi (SS) località Muntiggioni distinto al NCT foglio 59
particella 3425;
natura: terreno consistenza 3 are.

Immobile n. 2 in comune di M214 – Badesi (SS) località Muntiggioni distinto al NCT foglio 59
particella 3420;
natura: terreno consistenza 3 are 36 centiare.

Nota di trascrizione: presentazione n. 89 del 07.07.2004 ai nn. 7557/5134.

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 04.11.2011, numero di repertorio 1024, rogante ufficio giudiziario tribunale di Sassari (SS).

Soggetti interessati:

a favore: BANCO DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari (CA), codice fiscale



01564560900, domicilio ipotecario eletto in Sassari (SS) via Moleschott, 16.

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 per la quota di 2/15.

contro:

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 per la quota di 2/15.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 in comune di M214 – Badesi (SS) località Muntiggioni distinto al NCT foglio 59 particella 3420;

natura: terreno consistenza 3 are 36 centiare.

Immobile n. 2 in comune di M214 – Badesi (SS) località Muntiggioni distinto al NCT foglio 59 particella 3425;

natura: terreno consistenza 3 are.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 456;

natura: terreno consistenza 9 are 16 centiare.

Immobile n. 2 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 453;

natura: terreno consistenza 2 ettari 85 centiare.

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 98;

natura: terreno consistenza 1 are 10 centiare.

Immobile n. 2 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 151;

natura: terreno consistenza 5 are 90 centiare.

Immobile n. 3 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 152;

natura: terreno consistenza 3 are 93 centiare.

Immobile n. 4 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 93;

natura: terreno consistenza 7 are 2 centiare.

Nota di iscrizione: presentazione n. 30 del 08.02.2012 ai nn. 1086/118. (all. A)

Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo del 24.04.2012, numero di repertorio 11, rogante ufficio giudiziario tribunale di Tempio Pausania (SS).

Soggetti interessati:

a favore: BANCO DI SARDEGNA SPA con sede in Cagliari (CA), codice fiscale 01564560900, domicilio ipotecario eletto in Sassari (SS) via Moleschott, 16.



- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 per la quota di 2/15.

contro:

- relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/2;
- relativamente all'unità negoziale n. 2 per la quota di 1/1;
- relativamente all'unità negoziale n. 3 per la quota di 2/15.

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 in comune di M214 – Badesi (SS) località Muntiggioni distinto al NCT foglio 59 particella 3420;

natura: terreno consistenza 3 are 36 centiare.

Immobile n. 2 in comune di M214 – Badesi (SS) località Muntiggioni distinto al NCT foglio 59 particella 3425;

natura: terreno consistenza 3 are.

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 456;

natura: terreno consistenza 9 are 16 centiare.

Immobile n. 2 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 453;

natura: terreno consistenza 2 ettari 85 centiare.

Unità negoziale n. 3:

Immobile n. 1 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 98;

natura: terreno consistenza 1 are 10 centiare.

Immobile n. 2 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 151;

natura: terreno consistenza 5 are 90 centiare.

Immobile n. 3 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 152;

natura: terreno consistenza 3 are 93 centiare.

Immobile n. 4 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 93;

natura: terreno consistenza 7 are 2 centiare.

Nota di iscrizione: presentazione n. 9 del 10.05.2012 ai nn. 4200/493.

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili del 06.09.2022, numero di repertorio 967, rogante ufficio giudiziario tribunale di Tempio Pausania (SS).

Soggetti interessati:

a favore: 4MORI SARDEGNA SRL con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale 04946080266;

- relativamente a tutte le unità negoziali per la quota di 1/1.



contro:

Soggetto n. 1:

- relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale;
- relativamente all'unità negoziale n. 2, per la quota di 1/1.

Soggetto n. 2:

- relativamente all'unità negoziale n. 1, per la quota di 1/1 in regime di comunione legale.

Unità negoziale n. 1:

immobile n. 1 in comune di M214 – Badesi (SS) località Muntiggioni, distinti al NCT foglio 59 particella 3420;

natura: terreno consistenza 3 are 36 centiare

immobile n. 2 in comune di M214 – Badesi (SS) località Muntiggioni, distinti al NCT foglio 59 particella 3425;

natura: terreno consistenza 3 are

Unità negoziale n. 2:

Immobile n. 1 in comune di M259 – Viddalba (SS) distinto al NCT foglio 71 particella 453;

natura: terreno consistenza 2 ettari 85 centiare.

Nota di trascrizione: presentazione n. 3 del 28.09.2022 ai nn. 10745/7597.

Certificati di destinazione urbanistica

Il Ctu in data 21.06.2024 con Protocollo 7065 presso il comune di Badesi (SS) faceva richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per i seguenti immobili:

- Foglio 59 mappali 3420 e 3425 (catasto terreni);

in data 02.09.2024 l'ufficio preposto del comune di Badesi (SS) rilasciava il CDU identificando i terreni come di seguito riportato:

“Foglio 59 mappali 3420 e 3425 ricadono interamente in zona C1_019 - Zona di espansione urbana”. (all. C)

in data 21.06.2024 con Protocollo 3696 presso il comune di Viddalba (SS) faceva richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per il seguente immobile:

- Foglio 71 mappale 453 (catasto terreni);

in data 03.07.2024 l'ufficio preposto del comune di Viddalba (SS) rilasciava il CDU identificando il terreno come di seguito riportato:

“Foglio 71 mappale 453 ricade interamente in zona E5 - Zona agricola”. (all. C)

Certificati anagrafici



Il Ctu in data 21.06.2024 con Protocollo 7078 presso il comune di Badesi (SS) faceva richiesta dei Certificati anagrafici (certificato di matrimonio/certificato stato libero) per i signori:

in data 21.06.2024 l'ufficio preposto del comune di Badesi (SS) rilasciava la seguente documentazione (all. F):

- certificato di matrimonio
- certificato di matrimonio

4. QUESITO N. 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 ETC.); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, "RD INTERNA ED ESTERNA, IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI ELETTRICI); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO ALLA URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, AI SERVIZI OFFERTI DALLA ZONA (CENTRI COMMERCIALI, FARMACIE, SPAZI DIVERSI, NEGOZI AL DETTAGLIO), ALLA DISTANZA DAL CENTRO DELLA CITTÀ E DALLE PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE VERSO L'ESTERNO (STRADE, AUTOSTRADE FERROVIE PORTI AEROPORTI) NONCHÉ AI PRINCIPALI COLLEGAMENTI VERSO IL CENTRO DELLA CITTÀ.

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione acquisita per l'identificazione degli immobili oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alla seguente ricerca:

- ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta della visura e planimetria catastale.

Raccolto il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto ad inviare le seguenti comunicazioni (all. D):

- in data 18.06.2024 a mezzo servizio postale e telematico, veniva inviata alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G. la comunicazione di inizio operazioni



peritali.

Il giorno 16 luglio 2024 il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza di:

- sig. _____ in rappresentanza dall'I.V.G.;
- sig. _____, parte creditrice.

In tale occasione si è proceduto alla verifica dei terreni siti in comune di Badesi e di Viddalba e all'elaborazione di opportuna documentazione fotografica (all. E).

Descrizione dei beni.

I beni oggetto di perizia riguardano due lotti di terreno, uno situato nel comune di Badesi (SS) frazione Muntiggioni, censito al NCT foglio 59 mappali 3420 e 3425, indicato come "Lotto 1" e l'altro situato nel comune di Viddalba (SS) in località Li Reni, censito al NCT foglio 71 mappale 453, indicato come "Lotto 2".

Lotto 1 (comune di Badesi)

Si tratta di un lotto di terreno edificabile dalla forma quadrangolare costituito dai mappali 3420 e 3425, rispettivamente di 336 e 300 mq.

Il cespite, con posizione panoramica sul versante costiero, è disposto secondo un asse nord-ovest/sud-est ad un'altitudine di circa 125 m s.l.m. situato nel piccolo borgo di Muntiggioni a soli 6 km dalla spiaggia "Baia delle Mimose" nel territorio di Badesi.

Badesi è un paese del nord Sardegna di circa 1800 abitanti, sorge nell'alta Gallura a c.a. 1,5 Km dalla costa, il suo territorio si estende fino alle sponde del fiume *Coghinas*, confine naturale tra la Gallura e la regione dell'Anglona; con vocazione prevalentemente turistica è rinomato per le lunghe spiagge che si affacciano sul mare cristallino del golfo dell'Asinara, mentre sulle alture circostanti sorgono le quattro borgate tra cui quella di Muntiggioni a sud di Badesi da cui dista circa 3 Km percorrendo la SP74.

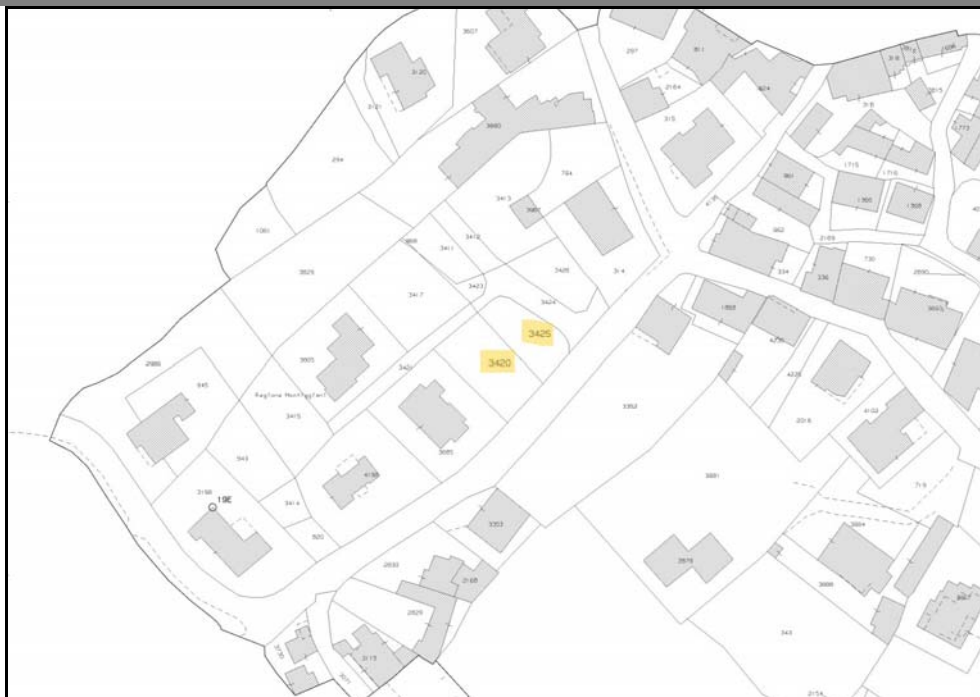
La proprietà immobiliare oggetto di perizia è ubicata in via Carlo Alberto, una strada in declivio larga circa 8 m che dall'ingresso del borgo è facilmente raggiungibile passando per via Veneto e via Piemonte; confina a sud-est con via Carlo Alberto, a nord-est con via A. Doria, a nord-ovest e sud-ovest con proprietà privata.

Allo stato attuale il terreno si presenta incolto e moderatamente in declivio, ricoperto a tratti da macchia mediterranea e parzialmente recintato; sul fronte strada (via Carlo Alberto) il lotto è delimitato da un muro a gradoni alto circa 1,20 m, rifinito con copertine in granito, i confini nord-ovest e sud-ovest sono delimitati con muro in blocchetti e sovrastante rete metallica, il confine su via A. Doria invece è privo di recinzione.

Secondo quanto previsto dal P.U.C. del comune di Badesi, l'area ricade in zona C1_019 (espansione urbana).



PERIZIA ESTIMATIVA DATI SENSIBILI
DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE COMPOSTO DA TERRENI
SITI NEL COMUNI DI BADESI E NEL COMUNE DI VIDDALBA
R.G.E. n. 121/2022



Estratto di mappa – foglio 59, mappali 3420 e 3425



Aerofoto con individuazione dell'immobile

Lotto 2 (comune di Viddalba)

Si tratta di un terreno agricolo dalla forma irregolare costituito dal mappale 453 con superficie di 20.085 mq.

Il cespite, con posizione panoramica sul versante costiero, è disposto secondo un asse est-ovest ad un'altitudine massima di circa 155 m s.l.m., situato in località Li Reni frazione di Viddalba.

Viddalba è un paese del nord Sardegna di circa 1700 abitanti che sorge al margine della bassa valle del *Coghinas*, sull'estremo confine occidentale della Gallura con l'Anglona e a circa 9 km a sud di Badesi; sulle alture circostanti sorgono invece le cinque borgate tra



cui quella di Li Reni a nord di Viddalba da cui dista circa 2 Km percorrendo la SP 74.

La proprietà immobiliare oggetto di perizia è ubicata in una zona impervia dell'agro che ne preclude l'accessibilità, al confine con il territorio comunale di Badesi e lambito dalla strada SP74 che collega Viddalba a Badesi.

Allo stato attuale il terreno si presenta incolto con andamento in declivio, ricoperto perlopiù da macchia mediterranea e privo di recinzione.

Secondo quanto previsto dal P.U.C. del comune di Viddalba, l'area ricade in zona E5 (agricola).



Estratto di mappa – foglio 71, mappale 453



Aerofoto con individuazione dell'immobile

5. QUESITO N. 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 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 QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Risposta n. 3:

I dati indicati nel pignoramento hanno permesso l'individuazione dei beni oggetto di perizia di seguito elencati (all. B):

- Foglio 59 mappali 3420 e 3425 (catasto terreni);
- Foglio 71 mappale 453 (catasto terreni).

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue.

Dati catastali

immobili distinti al N.C.T. di Sassari sezione del comune di Badesi (SS) al foglio 59

- **Mappale:** 3420
- **Qualità:** Pascolo
- **Classe:** 3
- **Consistenza:** 3 are 36 centiare
- **Redd. Domin:** euro 0,26
- **Redd. Agrario:** euro 0,17
- **Intestato a:**

proprietà per ½ in regime comunione dei beni;

; proprietà per ½ in regime comunione dei beni;

- **Dati derivanti da:** Frazionamento del 14/12/2002 pratica n. 277034 in atti del 14/12/02 (n. 3477.1/2002).

- **Mappale:** 3425
- **Qualità:** Pascolo
- **Classe:** 3



-
- **Consistenza:** 3 are
 - **Redd. Domin.:** euro 0,23
 - **Redd. Agrario:** euro 0,15
 - **Intestato a:**

; proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime comunione dei beni;

; proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime comunione dei beni;
 - **Dati derivanti da:** Frazionamento del 14/12/2002 pratica n. 277034 in atti del 14/12/02 (n. 3477.1/2002).

immobili distinti al N.C.T. di Sassari sezione del comune di Viddalba (SS) al foglio 71

- **Mappale:** 453
- **Qualità:** Pascolo
- **Classe:** 5
- **Consistenza:** 2 ettari 85 centiare
- **Redd. Domin.:** euro 5,19
- **Redd. Agrario:** euro 2,07
- **Intestato a:**

; proprietà per 1/1;
- **Dati derivanti da:** Frazionamento del 29/04/2003 pratica n. 140767 in atti del 29/04/03 (n. 1119.1/2003).

6. QUESITO N. 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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Risposta n. 4:

A seguito delle verifiche effettuate risulta che l'immobile è regolarmente accatastato e riporta gli stessi dati indicati nell'atto di pignoramento.



7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Badesi e quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) i terreni oggetto di perizia sono così identificati:

- Foglio 59 mappale 3420 ricadente in zona C1_019 - Zona di espansione urbana;
- Foglio 59 mappale 3425 ricadente in zona C1_019 - Zona di espansione urbana. (all. C)

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Viddalba e quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) il terreno oggetto di perizia è così identificato:

- Foglio 71 mappale 453 ricadente in zona E5 – Zona agricola. (all. C)

8. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Risposta n. 6:

I beni pignorati riguardano terreni su cui non insistono fabbricati.



9. QUESITO N. 7

VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Risposta n. 7:

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. QUESITO N. 8

SPECIFICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

Risposta n. 8:

I beni pignorati riguardano terreni su cui non insistono fabbricati, pertanto non sono soggetti a spese fisse di gestione.

11. QUESITO N. 9

DICA SE È POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI; PROVVEDENDO, IN QUEST'ULTIMO CASO, ALLA LORO FORMAZIONE E PROCEDENDO, INOLTRE, (SOLO PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE) ALL'IDENTIFICAZIONE DEI NUOVI CONFINI ED ALLA REDAZIONE DEL FRAZIONAMENTO; IN QUESTA IPOTESI L'ESPERTO DOVRÀ ALLEGARE, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

Risposta n. 9:

Tenuto conto che il compendio immobiliare in esecuzione è costituito da più immobili distinti tra loro per destinazione d'uso e collocazione urbana, il Ctu ritiene sia possibile la vendita dei beni pignorati in lotti separati di seguito elencati:

- Lotto 1: terreno edificabile in località Muntiggioni nel comune di Badesi, identificato al NCT foglio 59 mappali 3420 e 3425;



- Lotto 2: terreno agricolo in località Li Reni nel comune di Viddalba, identificato al NCT foglio 71 mappale 453.

12. QUESITO N. 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.

Risposta n. 10:

L'immobile oggetto di pignoramento situato nel comune di Badesi (SS) identificato in catasto al foglio 59, mappali 3420 e 3425 è di proprietà del
in regime di comunione dei beni.

L'immobile oggetto di pignoramento situato nel comune di Viddalba (SS) identificato in catasto al foglio 71, mappale 453 è di proprietà per 1/1.

13. QUESITO N. 11

ACCERTI SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISISCA IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICHI SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE; QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL GIUDIZIO PER LA LIBERAZIONE DEL BENE E DOVRÀ ESPRIMERE UN PARERE IN ORDINE ALLA CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE.

Risposta n. 11:

I beni pignorati riguardano terreni su cui non insistono fabbricati, e comunque non



risultano registrati contratti di locazione e di comodato aventi ad oggetto gli immobili in esecuzione.

14. QUESITO N. 12

OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO, ACQUISISCA IL PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

Risposta n. 12:

I beni pignorati riguardano terreni su cui non insistono fabbricati.

15. QUESITO N. 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 ATTIVITÀ 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 RISCOATTO.

Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

16. QUESITO N. 14

DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE TENENDO CONTO DELLA SUPERFICIE DI QUEST'ULTIMO (CON SPECIFICAZIONE DI QUELLA COMMERCIALE), OPERANDO I NECESSARI ADEGUAMENTO E CORREZIONI SULLA BASSE DEGLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, DELLO STATO DI USO E MANUTENZIONE, DELLO STATO DI POSSESSO E DEGLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO NONCHÉ DI



EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI RESTATE INSOLUTE ED, INFINE, CONSIDERANDO CHE LA VENDITA FORZATA NON PREVEDE GARANZIA PER I VIZI DEL BENE VENDUTO ESPRESSA; PRECISI TUTTE LE CIRCOSTANZE UTILI VALUTATE AI FINI DELLA STIMA IVI COMPRESSE QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€ tot/mq) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni.

Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di riferimento nei quali è stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:

- la localizzazione;
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione;
- volumetria presente sul lotto;
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

Vista la tipologia e le caratteristiche del compendio da stimare e la possibilità di vendita separata dei beni in 2 distinti lotti, si procederà nell'effettuare autonome analisi di stima.

Di seguito l'identificazione dei lotti in vendita:

- lotto 1: terreno edificabile in via Carlo Alberto frazione Muntiggioni – Badesi, identificato al NCT foglio 59 mappali 3420 e 3425;
- lotto 2: terreno agricolo in località Li Reni - Viddalba, identificato al NCT foglio 71 mappale 453.

STIMA LOTTO 1: terreno edificabile in via Carlo Alberto frazione Muntiggioni – Badesi, identificato al NCT Foglio 59 mappali 3420 e 3425

Vista la conformazione del lotto, le dimensioni, l'accessibilità, la posizione panoramica e la distanza dal mare, nonché la destinazione urbanistica (zona C1_019 - di espansione urbana) con indice di fabbricabilità territoriale di 0.50 mc/mq, si stima che il più probabile valore di mercato del terreno sia di €/mq 70,00, pertanto il valore del lotto sarà:

$$V_L = S_L \times V_M$$



dove

S_L = superficie del lotto = 636 mq (somma dei mappali 3420 e 3425)

V_M = valore mercato = €/mq 70,00

Da cui:

$V_L = 636 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 44.520,00$

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima arrotondato è di **Euro 45.000,00.**

STIMA LOTTO 2: terreno agricolo in località Li Reni – Viddalba, identificato al foglio 71 mappale 453

Vista la conformazione del lotto, le dimensioni, la posizione impervia che ne preclude l'accessibilità, nonché la destinazione urbanistica (zona E5 - agricola), si stima che il più probabile valore di mercato del terreno sia di €/mq 1,50, pertanto il valore del lotto sarà:

$V_L = S_L \times V_M$

dove

S_L = superficie del lotto = 20 085 mq

V_M = valore mercato = €/mq 1,50

Da cui:

$V_L = 20 \text{ 085 mq} \times 1,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 30.127,50$

Per quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima arrotondato è di **Euro 30.000,00.**

In conclusione di seguito si riassume il valore dei singoli lotti:

<u>Lotto 1</u>	<u>€ 45.000,00</u>
-----------------------	---------------------------

<u>Lotto 2</u>	<u>€ 30.000,00</u>
-----------------------	---------------------------



ALLEGATI

Allegato A	Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie
Allegato B	Identificazione catastale all'atto del pignoramento
Allegato C	Certificati di destinazione urbanistica
Allegato D	Verbale di sopralluogo
Allegato E	Documentazione fotografica
Allegato F	Certificato anagrafico

Il CTU
Arch. Leo Orgiu

