

**STUDIO TECNICO AGRONOMO  
DOTT. AGRONOMO GIOVANNI PIZZADILI**  
Via Vincenzo Piro 20 – 07026 Olbia  
E-mail [agrpizzadili@libero.it](mailto:agrpizzadili@libero.it) Pec [g.pizzadili@epap.conafpec.it](mailto:g.pizzadili@epap.conafpec.it)  
Tel 3338488952

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**Procedimento RGE 98/2021**

**“Contro”**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Il GIUDICE**  
Dott. ssa Costanza Teti

**Il CTU**  
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili



## INDICE

|   |    |
|---|----|
| PREMESSA.....   | 3  |
| QUESITO 1;.....   | 7  |
| 1.1 – <i>Identificazione catastale</i> .....                                    | 7  |
| 1.2 – <i>Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene</i> .....   | 7  |
| 1.3 – <i>Estremi dell'atto di pignoramento</i> .....                            | 7  |
| 1.4 – <i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i> ..... | 8  |
| QUESITO 2 .....   | 8  |
| 2.1. – <i>Descrizione generale</i> .....  | 8  |
| 2.2 – <i>Descrizione dell'unità immobiliare</i> .....                           | 8  |
| QUESITO 3 .....   | 9  |
| QUESITO 4 .....   | 9  |
| QUESITO 5 .....   | 9  |
| QUESITO 6 .....   | 10 |
| QUESITO 7 .....   | 10 |
| QUESITO 8 .....   | 10 |
| QUESITO 9 .....   | 10 |
| QUESITO 10 .....  | 11 |
| QUESITO11 .....   | 11 |
| QUESITO 12 .....  | 11 |
| QUESITO 13 .....  | 11 |
| QUESITO 14 .....  | 12 |
| 14.1 – <i>Criteri di stima</i> .....  | 12 |
| 14.2 – <i>Valore di stima complessivo</i> .....                                 | 13 |
| ALLEGATI .....  | 13 |



**PREMESSA**

Il Giudice Dott.ssa Costanza Teti, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 31/03/2022, 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 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 (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 ferroviarie, 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;*



*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,*



*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 del 13/12/2022 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 la proroghe fissando la nuova udienza per il 20/06/2023.



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 Olbia, 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 data 26/10/2022 è stata inviata al debitore, mediante raccomandata con prova di consegna, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all 1)

Il giorno 4 novembre 2022 alle ore 15.00, così come comunicato mediante raccomandata, lo scrivente C.T.U. si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, dove tuttavia non è stato possibile dare avvio alle operazioni peritali per le seguenti motivazioni:

- Del mancato accesso per assenza del proprietario o delegato

Alla presenza dell'I.V.G. nella persona del sig. \_\_\_\_\_, è stata perlustrata l'area esterna all'immobile.

Il giorno 15 novembre 2023 alle 15:00 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione, dando avvio alle operazioni peritali alla presenza delle seguenti persone:

- \_\_\_\_\_ in rappresentanza dell'I.V.G.
- \_\_\_\_\_ proprietario

Per entrambi i sopralluoghi sono stati redatti i verbali e firmati dal sottoscritto e dai presenti (all. 2 - 3)

Si fa presente che il ritardo nella trasmissione della perizia è dovuto ai seguenti eventi già indicati nelle richieste di proroga:

- Del mancato accesso per assenza del proprietario o delegato
- Della necessità di stabilire una nuova data in accordo con il delegato dell'IVG
- Nel ritardo da Parte del comune di Olbia nella trasmissione della documentazione richiesta relativamente alle concessione edilizia relativa all'immobile, documentazione richiesta in data 19/10/2022 prot n.119951 e trasmessa in data 27/03/2023

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 quando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**1.1 – Identificazione catastale**

L'immobile oggetto di pignoramento e di valutazione è situato in comune di Olbia via Giudice Costantino complesso immobiliare "Giudice Costantino", censito al N.C.E.U. della Provincia di Sassari in Comune di Olbia (all. 4 - 5)

- Foglio 30, Particelle 10217 sub 2, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 3 vani sup cat 64 mq, Rendita € 433,82

intestata a: \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ () il \_\_\_\_\_ cod fisc \_\_\_\_\_ Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni

**1.2 – Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene****Foglio 30, Particella 10217 sub 2****Attuale Proprietario**

\_\_\_\_\_ proprietario ad oggi per Atto del 17/09/2010 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Sede OLBIA (SS) Repertorio n. 142069 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6011.1/2010 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 22/09/2010

**Proprietario al 22/09/2010**

\_\_\_\_\_. Sede in OLBIA (SS), cod fisc \_\_\_\_\_, COSTITUZIONE del 22/09/2009 Pratica n. SS0255205 in atti dal 22/09/2009 COSTITUZIONE (n. 4640.1/2009)

**1.3 – Estremi dell'atto di pignoramento**

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 21/06/2021 ai numeri 5087 di particolare e 7227 di generale, a favore di contro \_\_\_\_\_

Gli immobili sono pignorati per la proprietà dell'intero bene.



### **1.4 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

TRASCRIZIONE del 22/09/2010 - Registro Particolare 6011 Registro Generale 10111 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 142069/37945 del 17/09/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 22/09/2010 - Registro Particolare 2588 Registro Generale 10112 Pubblico ufficiale CASTELLI EUGENIO Repertorio 142070/37946 del 17/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 09/02/2016 - Registro Particolare 161 Registro Generale 912 Pubblico ufficiale Repertorio 1900/10216 del 03/02/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

TRASCRIZIONE del 07/07/2021 - Registro Particolare 5087 Registro Generale 7227 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 609 del 21/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

## **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 generale**

La presente perizia è relativa a un immobile residenziale sito in comune di Olbia via Giudice Costantino facente parte del condominio residenziale denominato "Giudice Costantino". Il complesso residenziale sorge in una zona urbana prevalentemente edificata con tipologia edilizia con caratteristiche di villini o edifici a schiera su uno o più piani. Il complesso è si presenta esternamente in ottimo stato di conservazione.

### **2.2 – Descrizione dell'unità immobiliare**

L'immobile oggetto di pignoramento è una abitazione residenziale posta al piano terra del condominio denominato "Giudice Costantino". All'unità immobiliare si accede attraverso vialetto condominiale. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cucina, 1 disimpegno, 1 camera da letto, 1 bagno, 2 verande esterne coperte dalle quali si accede ai giardini, uno sul fronte e l'altro sul retro. L'appartamento ha una superficie lorda di mq 53, le verande una superficie di mq 14 e i giardini una superficie complessiva di mq 91. All'unità immobiliare è annessa un'area parcheggio esterna scoperta.

### **Caratteristiche strutturali**

Struttura in C.A. e tamponamento in laterizio  
Solai - tetto in laterocemento e copertura con tegole coppo



Tramezzature interne in mattoni laterizi forati intonacati  
Facciate esterne intonacate e tinteggiate

**Componenti edilizie e rifiniture**

Infissi interni in legno  
Finestre e persiane in legno  
Pavimenti, pareti bagno in piastrelle

**Caratteristiche impianti**

Elettrico eseguito sottotraccia  
Idrico eseguito sottotraccia  
Fognario, scarico dei servizi igienici in rete comunale  
Termico, mediate termosifoni e caldaia a gas

**Stato di manutenzione e conservazione**

L'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione.

**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;*

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

**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;*

L'immobile è regolarmente accatastato

**QUESITO 5**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Urbanisticamente l'area in cui si trova l'immobile è classificata come zona B



**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;*

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia è conforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla pratica Duaap prot 95714 del 20/11/2008 intestata alla \_\_\_\_\_

**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;*

Il bene è gravato da morosità nei confronti del condominio, così come indicato nel riepilogo fornito dall'amministratore del condominio alla data del 27/02/2023 ha un debito di € 2862,47 (all. 6)

**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;*

Il bene può essere venduto come singolo lotto



**QUESITO 10**

*Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, 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;*

L'immobile è di un unico proprietario

**QUESITO 11**

*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;*

Non si rende necessaria nessuna variazione catastale

**QUESITO 12**

*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;*

L'immobile è attualmente occupato da proprietario e la sua famiglia come abitazione di residenza

**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;*

**Oneri di natura condominiale:**

Il bene è gravato da morosità nei confronti del condominio, alla data del 27/02/2023 ha un debito di € 2862,47

**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 dell'immobile 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:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari**

Anno 2022- Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Periferica/OLBIA OVEST ENTRO CIRCONVALLAZIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civili

Stato conservativo: Ottimo

Valore mercato Abitazioni civili: min €/mq 1550– max €/mq 2100

Relativamente al fabbricato residenziale, 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 2000,00. All'area parcheggio può essere attribuito un valore di €/mq 500,00



**Calcolo superficie commerciale abitazione**

|   | superficie mq | coefficiente | prodotto mq  |
|---|---------------|--------------|--------------|
| appartamento                            | 53            | 100%         | 53           |
| verande                                 | 14            | 30%          | 4,2          |
| giardino                                | 91            | 10%          | 9,1          |
| <b>Totale superficie commerciale mq</b> |               |              | <b>66,30</b> |

**Calcolo del valore degli immobili**

|                                  | superficie mq | valore €/mq | valore €     | coeff. riduzione | valore finale €     |
|----------------------------------|---------------|-------------|--------------|------------------|---------------------|
| abitazione                       | 66,3          | € 2.000,00  | € 132.600,00 | 1                | € 132.600,00        |
| parcheggio                       | 12,5          | € 500,00    | € 6.250,00   | 1                | € 6.250,00          |
| <b>Totale valore commerciale</b> |               |             |              |                  | <b>€ 138.850,00</b> |

**14.2 – Valore di stima complessivo**

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

**139.000,00 euro**

**ALLEGATI**

- Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo (all. 1 )
- Verbali operazioni peritali (all 2 - 3)
- Scheda catastale (all. 4)
- Visura catastale (all. 5)
- Situazione debiti condominio (all 6)
- Disegni (all 7)
- Documentazione fotografica (all 8)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte, 17 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 05/04/2023

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

