

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

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedimento RGE 65/2021

“Contro”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

I

**II GIUDICE
Dott.ssa Costanza Teti**

**II CTU
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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
2.2.1 - <i>Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11</i>	8
QUESITO 3	9
QUESITO 4	9
QUESITO 5	10
QUESITO 6	10
QUESITO 7	10
QUESITO 8	10
QUESITO 9	11
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 ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Quesito 3

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*



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 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.

Il Sig. Giudice fissava il termine della prossima udienza del 03/03/2020 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 14/03/2023.



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 Arzachena, 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 8 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. Mario addis, è stata perlustrata l'area esterna all'immobile.

Il giorno 17 gennaio 2023 alle 16:30 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione, dando avvio alle operazioni peritali alla presenza delle seguenti persone:

- il sig. Mario Addis in rappresentanza dell'I.V.G.
- _____ delegata dal 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

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



QUESITO 1;

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, com. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

1.1 – Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento e di valutazione è situato in comune di Arzachena località Porto Cervo complesso immobiliare "Dolce Sposa", censito al N.C.E.U. della Provincia di Sassari in Comune di Arzachena (all. 4 - 5)

- Foglio 5, Particelle 544 sub 3, Cat. A/2, Classe U, consistenza 6 vani sup cat 128 mq, Rendita € 666,26

intestata a: _____ nato a BOLOGNA (BO) il 26/03/1961 cod fisc _____ Proprietà per 1000/1000

1.2 – Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene**Foglio 5, Particella 544 sub 3****Attuale Proprietario**

_____ proprietario ad oggi per Atto del 06/07/2006 Pubblico ufficiale _____ Sede Bologna (BO) Repertorio n. 51199 registrato in data - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 6955.1/2006 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 31/07/2006

Proprietario dal 12/07/1984 al 06/07/2006

_____ nato a Parma (PR) il 06/01/1956 Cod Fisc CMLLGU56A06G337F Documento del 12/07/1984 Voltura in atti dal 22/10/1987 Repertorio n.: 32357 Rogante _____ Registrazione UR n. 52121 del 30/07/1984 (n. 48/1985)

Proprietario al 12/07/1984

1.3 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare notificato in data 28/04/2021, a favore di LCH SPA
Gli immobili sono pignorati per la proprietà dell'intero bene.



1.4 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Ipoteca volontaria di originari € 1300000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 27/07/2006 all'art 1633 a favore della _____ | con sede a Bologna cod fisc _____

Ipoteca volontaria di € 360000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 14/02/2011 all'art 233 a favore della _____ | con sede a Genova cod fisc _____

Ipoteca giudiziale di € 600000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 01/03/2019 all'art 253 a favore della _____ | con sede a Bologna cod fisc _____

Ipoteca giudiziale di € 270000,00 iscritta a Tempio Pausania in data 28/06/2019 all'art 838 a favore della _____ | Milano cod fisc _____

Pignoramento immobiliare trascritto a Tempio Pausania in data 20/05/2021 all'art 3689 a favore della _____ | a Bologna cod fisc _____

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 Arzachena Località Porto Cervo facente parte del condominio residenziale denominato "Dolce Sposa". 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 buono stato di conservazione.

2.2 – Descrizione dell'unità immobiliare

2.2.1 - Abitazione - Foglio 29, Particelle 171 sub 11

L'immobile oggetto di pignoramento è un immobile residenziale posto al pino primo del condominio denominato "Dolce Sposa". Al piano primo si accede attraverso una scala esterna e un vialetto condominiale. L'appartamento è composto corridoio di ingresso, soggiorno, cucina, 2 disimpegni, 2 camere con relativi bagni, 2 terrazzi con accesso dal soggiorno. Il terrazzo più grande è parzialmente coperto

L'appartamento ha una superficie lorda di mq 117 e i terrazzi una superficie di mq 58



Caratteristiche strutturali

Struttura in C.A. e tamponamento in laterizio
Solaio- 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 in legno
Pavimenti, pareti bagno in piastrelle

Caratteristiche impianti

Elettrico eseguito sottotraccia
Idrico eseguito sottotraccia
Fognario, scarico dei servizi igienici in impianto di depurazione
Condizionamento non è presente nessun impianto di condizionamento

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento si trova in buono 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 F

QUESITO 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Sono state rilasciate dal comune di Arzachena le seguenti concessioni edilizie:

- Licenza edilizia n° 88/1972 del 24/05/1972
- Variante Licenza edilizia n° 153/1974 del 11/11/1974
- Autorizzazione edilizia n° 776/2011 del 29/05/2013

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia è conforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia 153/1974

Non sono state realizzate le opere previste nell'autorizzazione edilizia n° 776/2011

Agli atti del Comune di Arzachena risulta l'agibilità rilasciata in data 20/05/1976

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;

L'immobile fa parte del condominio "Dolce Sposa", non ho ricevuto nessun resoconto dall'amministratore a cui ho mandato la richiesta di comunicarmi eventuali debiti relativi all'immobile



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 libero

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:

Non risultano in quanto non comunicati dall'amministratore

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 202- Semestre 1

Provincia: SASSARI

Comune: ARZACHENA

Fascia/zona: Suburbana/C. Volpe – Romazzino – La Celvia- Porto Cervo – Pantogia – Pevero – Capriccioli – Romazzino – Liscia di Vacca - Abbiadori

Codice di zona: E3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazione civili

Stato conservativo: Normale

Valore mercato Abitazioni civili: min €/mq 3900– max €/mq 5600



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 5500,00

Calcolo superficie commerciale abitazione

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
piano primo	117	100%	117
terrazzi	58	30%	17,4
Totale superficie commerciale mq			134,40

Calcolo del valore degli immobili

	superficie mq	valore €/mq	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
abitazione	134,4	€ 5.500,00	€ 739.200,00	1	€ 739.200,00

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:

740.000,00 euro

ALLEGATI

- Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo (all. 1)
- Verbali operazioni peritali (all 2 - 3)
- Scheda catastale (all. 4)
- Visura catastale (all. 5)
- Concessioni edilizie e disegni (all 6)
- Documentazione fotografica (all 7)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 13 pagine dattiloscritte, 22 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 14/02/2023

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

