

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Relazione Peritale - Consulenza Tecnica per Esecuzione Immobiliare R.G.E. 111/2019

# RELAZIONE PERITALE

Il C.T.U.  
Ing. Alessandro Porcu



## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Costanza Teti

Procedura: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 111/2019

promossa da: [REDACTED] (Creditore Procedente)

contro: [REDACTED] (Debitore)

### Sommario

**QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE** \_\_\_\_\_ **5**

**PREMESSA** \_\_\_\_\_ **8**

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO** \_\_\_\_\_ **8**

**QUESITO N° 01 - DOCUMENTAZIONE PER L'ISTANZA DI VENDITA - VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** \_\_\_\_\_ **9**

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; \_\_\_\_\_ **9**

**QUESITO N° 02 - DESCRIZIONE DEL BENE** \_\_\_\_\_ **12**

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; \_\_\_\_\_ **12**

**QUESITO N° 03 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE** \_\_\_\_\_ **15**



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: \_\_\_\_\_ 15

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; \_\_\_\_\_ 15

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; \_\_\_\_\_ 15

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; \_\_\_\_\_ 15

#### **QUESITO N° 04 - REGOLARITÀ CATASTALE \_\_\_\_\_ 15**

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; 15

#### **QUESITO N° 05 - UTILIZZAZIONE URBANISTICA \_\_\_\_\_ 16**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; \_\_\_\_\_ 16

#### **QUESITO N° 06 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA \_\_\_\_\_ 18**

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; \_\_\_\_\_ 18

#### **QUESITO N° 07 - PESI O LIMITAZIONI D'USO GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI \_\_\_\_\_ 18**

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; \_\_\_\_\_ 18

#### **QUESITO N° 08 - SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE \_\_\_\_\_ 18**

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; \_\_\_\_\_ 18

#### **QUESITO N° 09 - VENDIBILITÀ DEI BENI IN UNO O PIÙ LOTTI \_\_\_\_\_ 19**



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; \_\_\_\_\_ 19

**QUESITO N° 10 - *DIVISIBILITÀ DEI BENI*** \_\_\_\_\_ **19**

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; \_\_\_\_\_ 19

**QUESITO N° 11 - *STATO DI POSSESSO DEI BENI*** \_\_\_\_\_ **19**

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; \_\_\_\_\_ 19

**QUESITO N° 12 - *OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEL CONIUGE SEPARATO O EX CONIUGE*** \_\_\_\_\_ **19**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; \_\_\_\_\_ 19

**QUESITO N° 13 - *VINCOLI ED ONERI SIA A CARICO CHE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE*** \_\_\_\_\_ **20**

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; \_\_\_\_\_ 20

**QUESITO N° 14 - *DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE*** \_\_\_\_\_ **21**

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



**Ing. Alessandro Porcu**

Via G. da Verrazzano n° 30 - 07026 - Olbia (SS)  
email \_ing.alessandroporcu@tiscali.it

---

**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.**\_\_\_\_\_ **21**

**ALLEGATI** \_\_\_\_\_ **23**



## Quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione

**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;**

**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;**

**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;

**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;**

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

**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;*

**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;*

**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;*

**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;*

**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;*

**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;*

**12** - *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

**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;*



**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.*

*L'esperto dovrà:*

- *referire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;*
- *depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;*
- *inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*
- *intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*
- *allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- *allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;*
- *segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;*





## Premessa

Il sottoscritto Ing. Alessandro Porcu, iscritto all'albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari al n° 1394, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Tempio Pausania, con studio tecnico nel Comune di Olbia (SS) in via Giovanni da Verrazzano n° 30, in data 23/09/2020 ha prestato giuramento in qualità di esperto, a seguito della nomina in qualità di CTU da parte del Giudice dell'esecuzione che gli ha posto i quesiti di cui al *Verbale di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti*.

## Svolgimento dell'incarico

Dalla data di conferimento dell'incarico, Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto a reperire presso l'Agenzia del Territorio di Sassari la documentazione occorrente (visura storica, estratto di mappa catastale) al fine di poter individuare in maniera certa ed univoca gli immobili.

Si è poi provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di ricognizione al *Settore Pianificazione e Gestione del Territorio* del Comune di Olbia (SS). Per ciascun immobile si è inoltre proceduto ad effettuare un'ispezione ipotecaria relativa agli stessi immobili.

Il C.T.U., in data 26/10/2020, ha provveduto a dare comunicazione dell'incarico ricevuto, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo PEC, ove possibile, al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e al creditore procedente dell'inizio delle operazioni peritali e della data stabilita per l'accesso agli immobili, con invito al debitore di consentire la visita degli immobili (Allegato 01).

Come da comunicazione data, il C.T.U. si è recato presso gli immobili alle ore 15:00 del giorno 09/11/2020 unitamente al custode giudiziario, come da verbale di sopralluogo che si allega alla presente (Allegato 02).

Il C.T.U. ha quindi provveduto a verificare lo stato di fatto degli immobili e a produrre adeguata documentazione fotografica che si allega alla presente perizia (Allegato 03). Lo stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo è stato successivamente confrontato con tutta la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, il Comune di Olbia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Una volta effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di ricognizione, le operazioni peritali sono poi proseguite presso lo studio tecnico dello scrivente.



**Quesito n° 01 - Documentazione per l'istanza di vendita - Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente - Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

*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;*

**1.1 - Documentazione per l'istanza di vendita**

Per quanto concerne la documentazione di cui all'ex art. 567 comma n° 2 del c.p.c., si rileva che il creditore ha allegato all'istanza di vendita i seguenti documenti:

- Certificato notarile ex art. 567 c.p.c. del 20/09/2019 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari al quale sono allegati:
  - Estratto di mappa catastale del 30/07/2019 dell'appezzamento di terreno della superficie di mq. 4.823 censito al Catasto Terreni del Comune di Olbia, sezione di Olbia, Foglio 46, Mappale 127, qualità pascolo, classe 5, are 00.48.23, reddito dominicale Euro 1,49, reddito agrario Euro 0,75;
  - Estratto di mappa catastale del 30/07/2019 dell'appezzamento di terreno della superficie di mq. 9.520 censito al Catasto Terreni del Comune di Olbia, sezione di Olbia, Foglio 46, Mappale 128, qualità pascolo, classe 5, are 00.95.20, reddito dominicale Euro 2,95, reddito agrario Euro 1,48;
  - Iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento:
    - TRASCRIZIONE CONTRO del 05/07/2019 - Registro Particolare 4312 Registro Generale 6155  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO - Repertorio 948 del 22/05/2019  
Specie: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in OLBIA (SS).

La documentazione deve pertanto essere completata con quanto elencato di seguito in quanto tali documenti non risultano essere allegati all'istanza di vendita oppure, se presenti, non sono recenti ed aggiornati:

- Visura storica ed estratto di mappa catastale al fine di poter individuare in maniera certa ed univoca gli immobili (Allegato 04);
- Atto di provenienza del bene immobile al debitore;
- Ispezione ipotecaria relativa all'immobile pignorato con elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 05).
- Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili (Allegato 06).



## 1.2 - Elenco delle formalità: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Di seguito si riportano trascrizioni, iscrizioni e privilegi sui terreni siti nel Comune di Olbia, distinti al NCT al **foglio 46, mappali 127 - 128**, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], contro [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] per ragioni pari a **1/1 di proprietà**.

### **DESCRIZIONE CATASTALE DEI TERRENI**

Nel Comune di Olbia – Sezione Olbia, terreni distinti al NCT al **foglio 46**:

- **Mappale 127, pascolo di ha 00.48.23**, consistenza ridotta a seguito del riordino fondiario in data 15/12/2014 dal mappale **127 di ha 00.50.00**;  
Confina con: mappale 52, mappale 298, mappale 80, mappale 124 e mappale 125;
- **Mappale 128, pascolo di ha 00.95.20**, consistenza ridotta a seguito del riordino fondiario in data 15/12/2014 dal mappale **128 di ha 01.02.23**;  
Confina con: mappale 1170, mappale 329, mappale 1165, mappale 171, mappale 126, mappale 393, mappale 1042 e mappale 1041;

**Intestati** in visura catastale alla [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED] (codice fiscale validato in anagrafica tributaria).

### **VISURA IPOTECARIA VENTENNALE**

#### ATTUALI PROPRIETARI:

- [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], per ragioni pari a **1/1 di proprietà**.

#### STORIA:

La soprascritta [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], è divenuta intestataria catastale dei terreni nel Comune di Olbia al foglio 46, mappali 127 – 128, a seguito della voltura catastale numero 4 volume 10654, sembrerebbe in morte del signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], deceduto il [REDACTED], denuncia di successione registrata a Roma il 04/12/1984 – **NON TRASCritta**

#### *Osservazioni:*

- In [REDACTED], in seguito al matrimonio, la coniuge modifica il proprio cognome assumendo quello del marito.
- Successivamente alla dichiarazione di successione, in base a quanto scritto nel pignoramento, la signora [REDACTED] dopo il matrimonio ha modificato il cognome in [REDACTED].



- Poiché la successione non è indicata in visura catastale, non è dato a sapere chi sia la persona deceduta, né il grado di parentela di questa con la [REDACTED].
- È inoltre possibile che dalla vecchia intestazione "[REDACTED]" alla successione possa esserci qualche passaggio non volturato in catasto.

\*\*\*\*\*

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – *Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania* dal 1955 a tutto il 17/12/2020, risultano presenti le seguenti formalità:

- **Pignoramento immobiliare** notificato in data 22/05/2019 con numero di repertorio 948, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – *Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania* in data 05/07/2019 ai nn. 6155/4312, a favore del [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], contro la [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], per ragioni pari a 1/1 di proprietà sui terreni siti in Comune di Olbia, distinti al NCT al foglio 46, mappali 127 – 128.

*Osservazioni:*

- Ai sensi dell'art. 2650 C.C., manca la continuità delle trascrizioni conseguentemente alle mancate trascrizioni delle accettazioni di eredità, in morte di presumibilmente del [REDACTED].

Non è stato possibile reperire l'Atto di Provenienza del bene immobile al debitore avente data anteriore alla trascrizione del pignoramento, in quanto l'atto di provenienza del bene immobile al debitore è risultato essere inesistente.

### 1.3 - Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni

Si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni oggetto di ricognizione al *Settore Pianificazione e Gestione del Territorio* del Comune di Olbia (SS), dal quale si evince quanto riportato in risposta al successivo *Quesito n° 05*.



## Quesito n° 02 - Descrizione del Bene

*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 - Caratteristiche generali

L'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 09/11/2020 come da verbale di sopralluogo e relativo rilievo fotografico (Allegato 03) che si allegano alla presente relazione peritale.

Gli immobili oggetto di ricognizione consistono in due lotti di terreno siti nella frazione *Murta Maria* del Comune di Olbia (SS), più precisamente adiacenti alla Via dei Villaggi in Località *Porto Istana*.

Il lotto di terreno di mq. 4.823 che di seguito verrà identificato come **lotto n° 1**, è distinto in Catasto Terreni al Censuario di Olbia, Sezione di Olbia, al **Foglio 46 - Mappale 127**, qualità pascolo, classe 5, are 00.48.23, reddito dominicale Euro 1,49, reddito agrario Euro 0,75, intestato a [REDACTED]

- C.F.: [REDACTED].

Il lotto di terreno di mq. 9.520 che di seguito verrà identificato come **lotto n° 2**, è distinto in Catasto Terreni al Censuario di Olbia, Sezione di Olbia, al **Foglio 46 - Mappale 128**, qualità pascolo, classe 5, are 00.95.20, reddito dominicale Euro 2,95, reddito agrario Euro 1,48, intestato a [REDACTED]

- C.F.: [REDACTED].



Immagine aerofotogrammetrica - Fonte: Google Earth



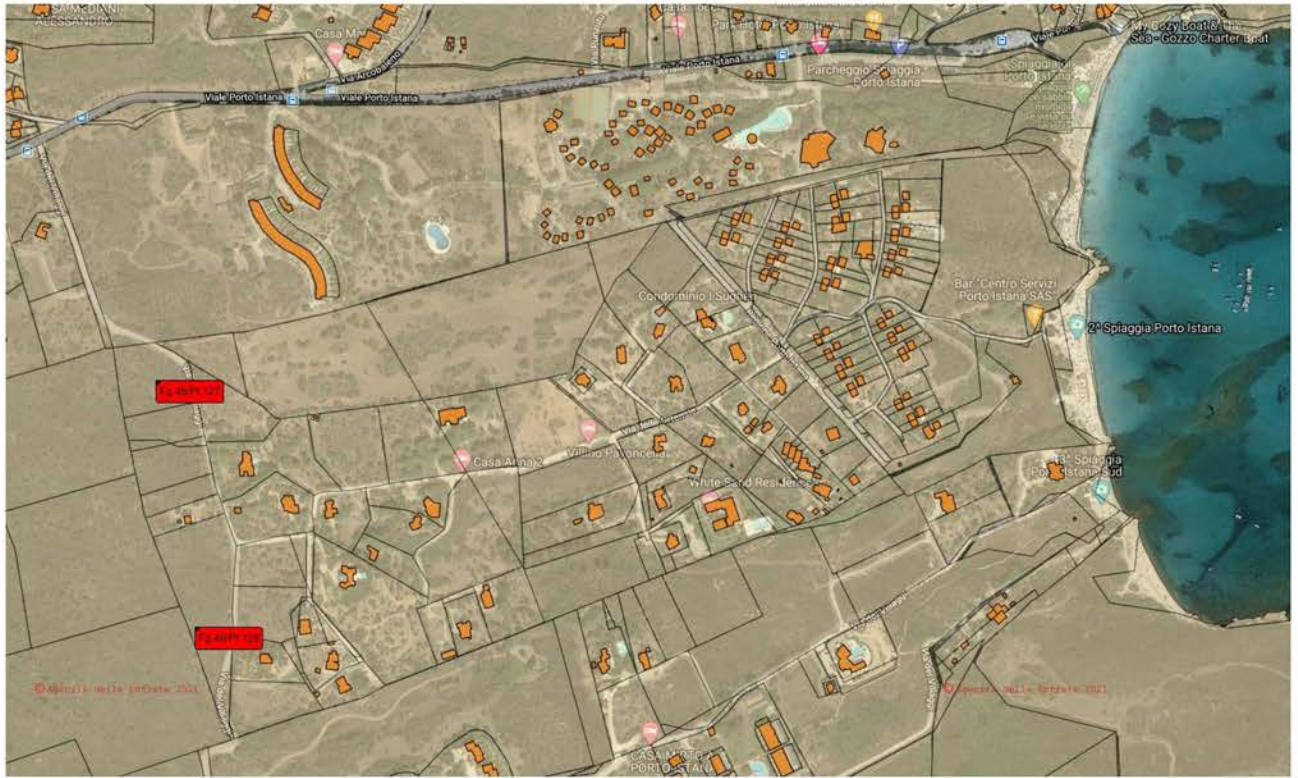
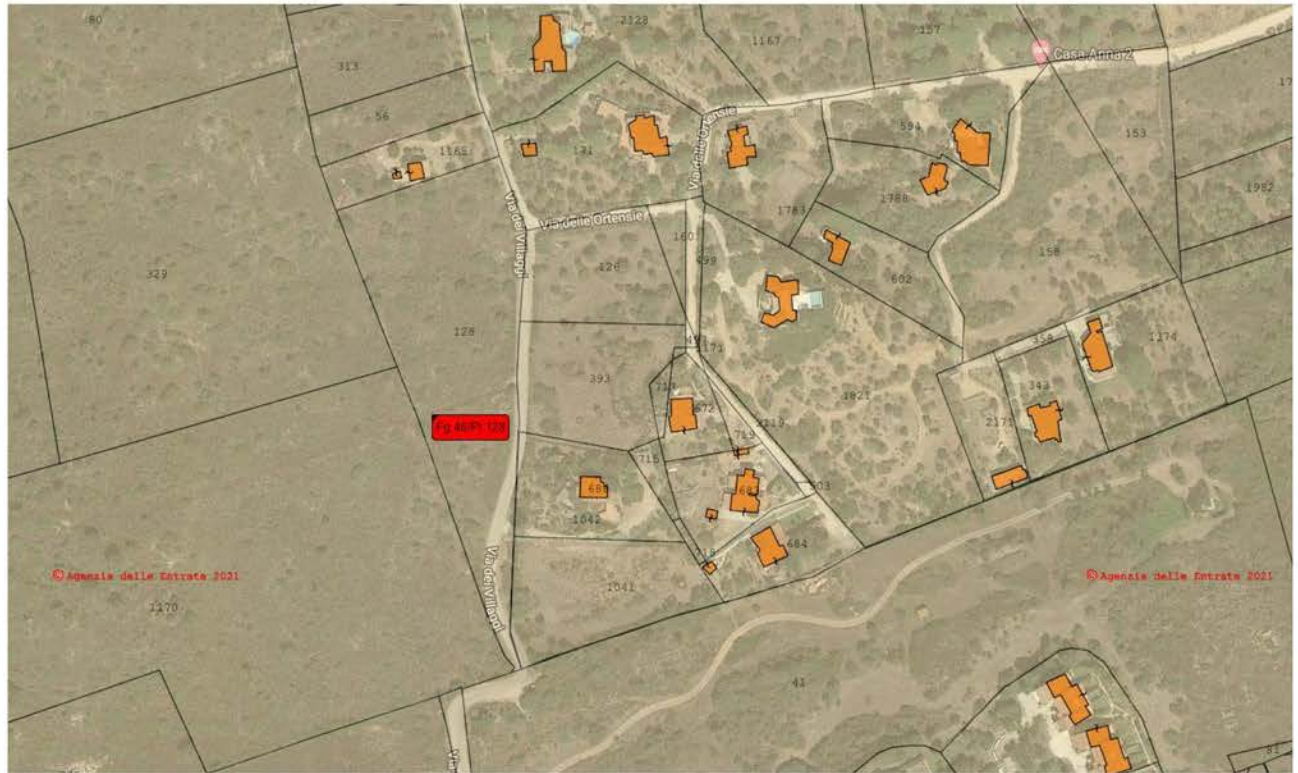


Immagine aerofotogrammetrica - Fonte: forMaps



Identificazione dei confini del Mappale n° 127 del lotto terreno n° 1 - Fonte: forMaps





Identificazione dei confini del Mappale n° 128 del lotto terreno n° 1 - Fonte: forMaps

## 2.2 - Caratteristiche del contesto al contorno

L'accesso ai lotti di terreno è garantito dalla Via dei Villaggi (strada asfaltata), traversa del Viale Porto Istana al quale a sua volta si accede dal tratto di Strada Statale 125 *Orientale Sarda* che attraversa il borgo di Murta Maria. I lotti di terreno si trovano all'interno di una zona ad elevata vocazione turistica, distano circa 1400 m dalla spiaggia di Porto Istana e circa 1600 m dallo svincolo tra il Viale Porto Istana la Strada Statale 125 *Orientale Sarda*. I lotti di terreno distano inoltre circa 9,7 km dall'Aeroporto di Olbia *Costa Smeralda*, circa 9,4 km dal porto turistico *Marina di Olbia*, circa 13,3 km dalla Stazione Marittima *Isola Bianca* di Olbia e circa 12,3 km dalla Stazione Ferroviaria e dal centro di Olbia. L'ospedale *Mater Olbia* dista appena 5,8 km, mentre l'ospedale *Giovanni Paolo II* di Olbia dista circa 12,9 km. I lotti di terreno distano circa 10 km dalla Strada Statale 131 DCN (km 136: bivio per Trudda - Loiri - Porto San Paolo).

Nel vicino borgo di Murta Maria, a distanza pedonale, sono presenti piccole attività commerciali, negozi di generi alimentari, rivendite tabacchi, bar, ristoranti, farmacia, distributore di carburanti. Il Centro Commerciale *Olbia Mare* dista circa 8,5 km.

In merito alla presenza di opere di urbanizzazione primaria, si rileva che la rete fognaria, la rete di adduzione idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e gli impianti di illuminazione pubblica sono presenti a servizio del Viale Porto Istana, ossia nelle immediate vicinanze ai lotti di terreno in esame. Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria, il borgo di Murta Maria risulta essere servito da una scuola dell'infanzia e primaria, chiese e aree verdi (Parco Fluviale del Padrongianus).



### Quesito n° 03 - Identificazione del bene

*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;*

Dalla verifica della documentazione in atti, si evidenzia che i dati riportati nel verbale di **Pignoramento Immobiliare** notificato in data 22/05/2019 con numero di repertorio 948, coincidono con quanto riportato nelle visure catastali che si allegano alla presente relazione di perizia.

- Descrizione di pignoramento del bene:  
Catasto Terreni – Comune di Olbia – Sezione di Olbia – Foglio 46, Mappali 127 -128
- Dati del bene da Visura Storica:  
Catasto Terreni – Comune di Olbia – Sezione di Olbia – Foglio 46, Mappali 127 -128

### Quesito n° 04 - Regolarità catastale

*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;*

Il lotto di terreno n° 1 risulta essere inserito in mappa ed è censito al Catasto Terreni del Comune di Olbia, sezione di Olbia, Foglio 46, Mappale 127, qualità pascolo, classe 5, are 00.48.23, reddito dominicale Euro 1,49, reddito agrario Euro 0,75.

Intestatario: [REDACTED]  
Cod. Fiscale: [REDACTED]  
Proprietà: per 1000/1000

(Dati estratti dalla visura storica per immobile del 04/11/2020)  
I dati catastali corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento.

Il lotto di terreno n° 2 risulta essere inserito in mappa ed è censito al Catasto Terreni del Comune di Olbia, sezione di Olbia, Foglio 46, Mappale 128, qualità pascolo, classe 5, are 00.95.20, reddito dominicale Euro 2,95, reddito agrario Euro 1,48;

Intestatario: [REDACTED]  
Cod. Fiscale: [REDACTED]  
Proprietà: per 1000/1000

(Dati estratti dalla visura storica per immobile del 04/11/2020)  
I dati catastali corrispondono all'immobile oggetto di pignoramento.





### Quesito n° 05 - Utilizzazione urbanistica

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

Il Comune di Olbia si trova in regime di "Norme di Salvaguardia", regime che scatta con l'adozione di un nuovo strumento urbanistico che va a sovrapporsi ad un altro preesistente; tale regime apre un periodo temporale in cui valgono contemporaneamente le disposizioni dei due differenti strumenti urbanistici.

Per quanto concerne il Comune di Olbia, il regime di salvaguardia è scattato nel 2020 con l'adozione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) in adeguamento al P.P.R. e al P.A.I. (Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della Legge n° 45 del 22/12/1989, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020); il PUC è andato a sovrapporsi al vigente Programma di Fabbricazione (Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva). È pertanto necessario prendere in considerazione entrambi gli strumenti urbanistici.

In riferimento al presente quesito, si è provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Olbia in data 26/11/2020 - Certificato n° 398/2020, Prot. 109632/20 (Allegato 06) relativo ai terreni oggetto di ricognizione, dal quale si evince quanto segue:

Gli immobili distinti in catasto terreni al Censuario di Olbia, sezione di Olbia, al **Foglio 46 - Mappale 127** di mq. 4.823 e **Mappale 128** di mq. 9.520, sono stati classificati con la seguente destinazione urbanistica:

1. Strumento urbanistico: Variante Generale al Programma di Fabbricazione vigente approvata con deliberazioni di C. C. n° 60 del 08/05/2004 e n° 65 del 24/06/2004 e Variante Generale al P. d. F. per aggiornamento cartografico e normativo e reitro vincoli preordinati all'esproprio su aree destinate a standard urbanistici approvata con deliberazione n° 66 del 29/06/2017 non esecutiva:

**Zona "F" TURISTICA** (art. 30 delle Norme di Attuazione).

Una parte minore degli immobili ricade in "Viabilità" nella Variante al P. d. F. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 118 del 30/10/2017, non esecutiva, avente oggetto: Piano di Utilizzo dei Litorali - Esame osservazioni relative al procedimento espropriativo e contestuale adozione variante al Piano di Utilizzo dei Litorali e al Programma di Fabbricazione.

2. Strumento urbanistico: Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 20 della legge n° 45 del 22/12/1989 adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 134 del 29/07/2020:

**Zona H2 di salvaguardia paesaggistico ambientale** (art. 88 delle Norme di Attuazione).

Una parte minore degli immobili ricade in "Viabilità esistente".



Si osservano le disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L. R. n° 8 del 25/11/2004, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 05/09/2006, le disposizioni della L.R. n° 4 del 23/10/2009 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 31/10/2009, e le successive modifiche e integrazioni previste dalla L. R. n° 11 del 20/04/2011 e dalla L. R. n° 21 del 21/11/2011 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 29/11/2011. Gli immobili ricadono dentro il perimetro della fascia costiera del suddetto Piano Paesaggistico.

Si osserva la L. R. n° 8 del 23/04/2015 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 30/04/2015 e la L. R. n° 11 del 03/07/2017 pubblicata sul B.U.R.A.S. in data 06/07/2017.

Si osserva la fascia di Rispetto dei corsi d'acqua. I lotti di terreno non ricadono nella fascia dei 300 metri di profondità dalla linea della battigia marina definita e normata dal Piano Paesaggistico Regionale.

Nota: In ordine al frazionamento delle aree e all'uso edificatorio delle stesse, si ritiene importante riportare per esteso quanto previsto dai commi 1-7-8-9-10 dell'art. 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001.

#### **Art. 30 (L) - Lottizzazione abusiva**

*(Legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; D.L. 23 aprile 1985, n. 146, artt. 1, comma 3-bis, e 7-bis; d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art.107 e 109).*

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 29, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 31, comma 8.
9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.



### Quesito n° 06 - Regolarità edilizia e urbanistica

*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;*

Nei due lotti di terreno oggetto di ricognizione non sono presenti fabbricati. Ne consegue che non è necessario provvedere a verifiche sulla conformità di costruzioni alle autorizzazioni o concessioni amministrative, né all'esistenza di dichiarazioni di agibilità.

### Quesito n° 07 - Pesì o limitazioni d'uso gravanti sui beni pignorati

*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;*

Dalle verifiche effettuate, i beni pignorati non sono risultati essere gravati da censo, livello o uso civico. Il debitore esecutato detiene la proprietà degli immobili per la **quota di 1/1**. Gli immobili sono stati pignorati per la quota di **1/1 al debitore**.

Non sono state rilevate servitù di passaggio (né registrate, né trascritte) gravanti sui lotti di terreno oggetto di esecuzione immobiliare. Tuttavia, in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un passaggio carrabile che, attraversando trasversalmente l'intero lotto con Mappale n° 128, culmina con la presenza di un cancello di accesso ad un altro fondo adiacente. Attualmente il passaggio sembrerebbe essere in disuso; con tutta probabilità tempo addietro è stato utilizzato per l'accesso al fondo adiacente: si vedano le fotografie 24-27 del Rilievo fotografico (Allegato 03).

### Quesito n° 08 - Spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile

*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;*

#### 08.1 - Importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione e di manutenzione

Trattandosi di lotti di terreno, che in quanto tali non sono soggetti a gestione condominiale, non vi sono spese condominiali in essere.

#### 08.2 - Procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato in aggiunta a quanto già indicato in risposta al precedente *Quesito n° 01*.



### **Quesito n° 09 - Vendibilità dei beni in uno o più lotti**

*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;*

Come meglio evidenziato in precedenza, trattasi di n° 2 distinti lotti di terreno che si ritiene possibile vendere in lotti separati.

### **Quesito n° 10 - Divisibilità dei beni**

*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;*

Come già riportato in risposta al *Quesito n° 09*, si ritiene possibile vendere in lotti separati i due immobili. Per questa ragione si procederà alla stima dei due lotti di terreno determinando singolarmente il valore di ciascun immobile.

Nel caso oggetto di stima, entrambi i lotti sono pignorati per l'intera quota, pertanto non vi sono frazionamenti da predisporre e/o conguagli in denaro.

### **Quesito n° 11 - Stato di possesso dei beni**

*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;*

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/11/2020, i lotti di terreno oggetto di esecuzione sono risultati essere liberi. Allo stato attuale risultano essere nella piena disponibilità dell'esecutato, non sono concessi in locazione ad alcuno e non sono occupati da terzi.

### **Quesito n° 12 - Occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o ex coniuge**

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

I lotti di terreno oggetto di ricognizione non risultano occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.



**Quesito n° 13 - Vincoli ed oneri sia a carico che non opponibili all'acquirente**

*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;*

**13.1 - Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Non è stata riscontrata l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità relativi agli immobili oggetto di ricognizione.

**13.2 - Vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente**

Come già visto in risposta al precedente *Quesito n° 08*, trattandosi di lotti di terreno, non vi sono oneri insoluti di natura condominiale e di gestione dell'immobile.

**13.3 - Vincoli o oneri non opponibili all'acquirente**

Relativamente alla presenza di vincoli o oneri non opponibili all'acquirente, si veda l'*Elenco sintetico delle formalità* e l'*Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli* di cui si è già provveduto a dare conto in risposta al precedente *Quesito n° 01*.

**13.4 - Esistenza di diritti demaniali o di usi civici**

Non è stata riscontrata l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici gravanti sugli immobili oggetto di ricognizione. Per quanto concerne il regime vincolistico di natura urbanistica, i vincoli riscontrati sui terreni oggetto di ricognizione sono quelli desunti dal *Certificato di Destinazione Urbanistica*, per i quali si rimanda a quanto già affrontato in risposta al precedente *Quesito n° 05*.



### Quesito n° 14 - Determinazione del valore dell'immobile

*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.*

Al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di ricognizione, le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti differenti. La prima fonte, detta "indiretta", fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono da fonti ufficiali e accreditate; la seconda fonte fornisce invece un'indicazione mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (tecnici ed operatori economici) dislocati sul territorio.

Con entrambe le metodologie è necessario tenere conto di:

- il fatto che gli immobili siano risultati liberi o meno;
- la prossimità ed il collegamento con il centro urbano;
- la distanza da grandi snodi quali porti ed aeroporti;
- la salubrità della zona in si trova l'immobile;

#### 14.1 - Informazioni desunte da fonti "indirette"

La fonte accreditata, o "indiretta", presa in considerazione è rappresentata dalla Delibera di Giunta Comunale del Comune di Olbia n° 54 del 28/02/2018, con cui la Giunta ha individuato i valori medi di mercato attribuibili periodicamente alle aree edificabili. Per l'anno 2020, ultimo valore disponibile, è stato stabilito che il valore medio di mercato attribuibile ai terreni ricadenti in Zona Omogenea F "Zone Turistiche" ammonta a 5,00 €/mq.

Tale valore era già stato determinato in precedenza dalla sentenza n° 303/2014 della Commissione Tributaria Provinciale Sez. 3.; la Giunta Comunale, ritenendolo congruo, lo ha fatto proprio adottandolo come riferimento affidabile. La Giunta ha ritenuto condivisibile il valore stabilito dalla Commissione Tributaria in considerazione del fatto che nelle zone F, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n° 8 del 25 novembre 2004, non possono essere realizzati interventi edilizi a parte quelli fatti salvi dall'art. 12 delle Norme di Attuazione allegate al Piano Territoriale Paesaggistico (primo ambito omogeneo) pubblicato sul BURAS del 08/09/2006. La Giunta ha ritenuto condivisibile il valore anche alla luce del fatto che le zone F sono inoltre assoggettate all' art. 15 delle Norme Tecniche del PRP che prevede che negli ambiti di paesaggio costiero (nelle zone omogenee F), fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PPR, possono essere realizzati gli interventi previsti negli strumenti urbanistici attuativi approvati e con convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera della Giunta regionale n. 33/1 del 10 agosto 2004, e che devono essere inoltre rispettati i parametri di cui all'articolo 6 della L.R. n. 8/04.

Non si hanno invece riferimenti da fonti indirette ufficiali per quanto riguarda le zone omogenee H.



#### 14.2 - Indagine da fonti fiduciarie

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale per lotti di terreno analoghi nell'ambito territoriale omogeneo di riferimento, hanno consentito di determinare il valore di mercato di 6,50 €/mq come il più probabile valore di mercato per la tipologia di bene immobile oggetto di indagine. Tale valore verrà quindi assunto come valore di riferimento.

#### 14.3 - Determinazione del più probabile valore di mercato

In considerazione delle operazioni svolte, delle valutazioni operate e delle considerazioni espresse, considerate le caratteristiche dei terreni oggetto di valutazione, l'accessibilità dei lotti, la posizione geografica, i vincoli elencati nel certificato di destinazione urbanistica e le condizioni del mercato immobiliare, alla data odierna ne deriva la valutazione degli immobili per un valore di **6,50 €/mq**. In ragione di ciò si ottengono le seguenti valutazioni sui singoli lotti di terreno:

##### Lotto di terreno n° 1 (Foglio 46 - Mappale 127):

4.823 mq \* 6,50 €/mq = € 31.349,50  
che si arrotonda a **€ 31.350,00** (dicomi Euro trentunomila trecentocinquanta/00)

##### Lotto di terreno n° 2 (Foglio 46 - Mappale 128):

9.520 mq \* 6,50 €/mq = **€ 61.880,00** (dicomi Euro sessantunomila ottocentoottanta/00)

##### Valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare:

**€ 93.230,00** (dicomi Euro novantatremila duecentotrenta/00)

\*\*\*\*\*

In conclusione, portato a termine l'incarico conferitogli ed avendo inoltre:

- provveduto ad inviare copia della presente relazione peritale al creditore procedente ed al debitore esecutato a mezzo email e PEC (Allegato 07);
- provveduto a depositare in Cancelleria una copia cartacea della relazione peritale;
- provveduto a tenere conto delle osservazioni pervenute e a produrre le controdeduzioni e conclusioni (Allegato 09);

il C.T.U. deposita telematicamente la presente relazione di perizia corredata dei relativi allegati e, ringraziando per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti in merito e/o integrazioni.

Olbia, 02/03/2021

f.to digitalmente

---

Il C.T.U. - Ing. Alessandro Porcu



## ALLEGATI

### Allegato 01

Comunicazione dell'incarico ricevuto e di accesso all'immobile.

### Allegato 02

Verbale di sopralluogo.

### Allegato 03

Rilievo fotografico dell'immobile.

### Allegato 04

Visura storica ed estratto di mappa catastale.

### Allegato 05

Ispezione ipotecaria relativa agli immobili.

### Allegato 06

Certificato di Destinazione Urbanistica.

### Allegato 07

Attestazione degli invii di copia della Relazione Peritale e dei relativi allegati alle parti costituite.

### Allegato 08

Schema riepilogativo sulle superfici degli immobili per l'assicurazione RC.

### Allegato 09

Osservazioni, controdeduzioni e conclusioni del CTU.

