

**STUDIO TECNICO AGRONOMICO**  
**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 105/2017**

**“Contro”**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

II GIUDICE

II C.T.U.

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> .....	8
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
6.1 - <i>Concessioni e/o licenze edilizie</i> .....	10
6.2 – <i>Provvedimento di abitabilità</i> .....	10
QUESITO 7.....	10
QUESITO 8.....	11
QUESITO 9.....	11
QUESITO 10 .....	11
QUESITO11 .....	11
QUESITO 12 .....	12
QUESITO 13 .....	12
QUESITO 14 .....	13
14.1 – <i>Criteri di stima</i> .....	13
14.2 – <i>Valore di stima complessivo</i> .....	14
ALLEGATI.....	14



## PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Costanza Teti, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 17/10/2019, 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 proroga fissando la nuova udienza per il 21/07/2020.



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 23/01/2020 è stata inviata al debitore, mediante raccomandata con prova di consegna, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all 1)

In data 22/01/2020 è stata inviata al legale del creditore, mediante PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali. (all 2)

Il giorno 29 gennaio 2020 alle ore 15.00, così come comunicato mediante raccomandata e PEC, lo scrivente C.T.U. si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione, dove tuttavia non è stato possibile dare avvio alle operazioni peritali poiché l'esecutato non erano presenti nell'appartamento.

Alla presenza dell'I.V.G. nella persona del [REDACTED] è stata perlustrata l'area esterna all'immobile.

Il [REDACTED] in tale occasione ha provveduto a lasciare un avviso scritto nella porta d'ingresso al fine di poter essere contattato e concordare con l'esecutato un nuovo sopralluogo.

Il giorno 14 febbraio 2020 alle 9:30 è stato possibile accedere all'immobile oggetto di esecuzione per la presenza di un rappresentante della società [REDACTED] occupante a titolo di comodato gratuito, dando avvio alle operazioni peritali alla presenza delle seguenti persone:

- il sig. [REDACTED] in rappresentanza dell'I.V.G.
- il sig. [REDACTED] in qualità di rappresentante della [REDACTED]

Per entrambi i sopralluoghi sono stati redatti i verbali e firmati dal sottoscritto e dai presenti (all. 3 - 4)

Si fa presente che il ritardo nella trasmissione della perizia è dovuto al ritardo nell'approvazione della variazione catastale presentata per difformità nella scheda e nell'elaborato planimetrico. Infatti il sottoscritto ha dovuto inoltrare la pratica di variazione per ben tre volte in quanto l'elaborato planimetrico presenta in banca dati era errato per cui la variazione veniva respinta.

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 Olbia in via Veronese, censito al N.C.E.U. della Provincia di Sassari in Comune di Olbia (SS) (all. 6)

- Foglio 30, Particelle 8066 sub 60, Cat. C02, Classe 1°, consistenza 338 mq sup cat 362, Rendita € 1797,99
- Foglio 30, Particelle 8066 sub 61, Cat. F04

Gli immobili sopra indicati risultano intestati a :

- Ines Srl con sede a Olbia Cod. Fisc. 0204619902, proprietà per 1/1

**1.2 – Riepilogo catastale cronologico della provenienza del bene**Attuale Proprietario

██████████ proprietario ad oggi per atto pubblico 06/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/06/2005 Repertorio n.: 36374 Rogante: MUSITELLI MARIANGELA Sede: ARZACHENA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3922.1/2005)

Proprietario dal 22/03/2004 al 06/05/2005

██████████ - DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 22/03/2004 Trascrizione in atti dal 14/04/2004 Repertorio n.: 739 Rogante: TRIBUNALE - ESECUZIONI IM Sede: MILANO Registrazione: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 2701.1/2004)

Proprietario dal 14/07/1997 al 22/03/2004

██████████ - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/07/1997 Voltura in atti dal 17/03/1999 Repertorio n.: 161284 Rogante: GIULIANI Sede: OLBIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 9912.1/1997)

Proprietario dal 18/02/1997 al 14/07/1997

██████████ - FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 18/02/1997 in atti dal 18/02/1997 Registrazione: (n. B00422.1/1997) – Sono stati interessati i sub 31 e sub 32 Denuncia di nuova costruzione n 591/1996 si creano al foglio 30 mappale 8066 sub 31 e 32.





### 1.3 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 28/04/2017 ai numeri 2451 di particolare e 3555 di generale, a favore di [REDACTED]  
L'immobile è pignorato per la proprietà dell'intero bene.

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

ISCRIZIONE del 04/06/2005 - Registro Particolare 1050 Registro Generale 6218 Notaio Musitelli Mariangela Repertorio 36375/4985 del 06/05/2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario da [REDACTED]

TRASCRIZIONE del 28/04/2017 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 3555 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 519/2017 del 06/04/2017 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED]

## 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

L'oggetto della presente perizia è un immobile facente parte di un condominio residenziale denominato "Le Terrazze" sito in Via Fra Giacomo Veronese comune di Olbia. 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. Nel condominio a piano terra sono presenti alcune attività commerciali.

L'unità immobiliare si sviluppa tutto al piano interrato a cui si accede attraverso un cancello condominiale con ingresso da via Veronese che conduce a una rampa sul retro del fabbricato.

### 2.2 – Descrizione dell'unità immobiliare

L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino che si sviluppato al piano interrato. Attualmente, in considerazione dei confini della proprietà indicati nella scheda catastale aggiornata oltre al magazzino è presente un'area aperta non delimitata.

#### Dimensioni

Magazzino	superficie utile mq 339,75
Area	superficie utile mq 26,00





**Caratteristiche strutturali**

Muratura portante pareti esterne in blocchi di cls e muri in cemento armato  
Solaio intermedio in laterocemento

**Componenti edilizie e rifiniture**

Portelloni in alluminio  
Pareti non intonacate  
Pavimenti in cemento

**Caratteristiche impianti**

Elettrico eseguito all'interno di canale fuori traccia.

**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 presenta delle difformità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale più recisamente si è rilevato quanto segue:

- Il magazzino allo stato attuale è più piccolo rispetto alla scheda catastale in quanto un'area di 26 mq non è stata ricompresa

**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;*

Il sottoscritto ha provveduto a inoltrare la pratica DOCFA per la variazione catastale che è stata presentata e approvata in data 03/07/2020 (all. 5)

**QUESITO 5**

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

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



**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;*

**6.1 - Concessioni e/o licenze edilizie**

Al fine di poter rispondere al presente quesito ho effettuato le verifiche presso gli uffici tecnici del comune di Olbia. È stata rilasciata dal comune di Olbia la seguente concessione edilizia:

- Concessione edilizia n° 1018/94 del 06/02/1995
- Variante concessione edilizia n 855/01 del 19/09/2003

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia presenta delle difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia e più recisamente si è rilevato quanto segue::

- Unione di unità immobiliari, nella concessione edilizia vengono indicati due magazzini non comunicanti
- Area non ricompresa nel magazzino

Per quanto riguarda i costi, la valutazione della sanabilità richiede la realizzazione di uno studio specifico di fattibilità da sottoporre all'ufficio comunale competente, pertanto la relativa valutazione, ad avviso dello scrivente, è impossibile da realizzarsi con certezza matematica dovendo procedere materialmente alla predisposizione di un progetto per la regolarizzazione delle opere da sanare. Il sottoscritto pertanto procederà a quantificare forfettariamente tali valori, che andranno a concorrere al deprezzamento dell'immobile in fase di stima.

**6.2 – Provvedimento di abitabilità**

Agli atti del Comune di Olbia non risulta presentata nessuna richiesta di agibilità

**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 "Le Terrazze", così come indicato nel riepilogo fornito dall'amministratore del condominio, alla data del 22/01/2020 ha un debito di € 20890,83 (all. 9).

**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 pignorato è unico per cui può essere venduto senza nessuna suddivisione

**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 pignorato 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;*

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che l'immobile oggetto di perizia presenta delle difformità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale. Il sottoscritto ha provveduto a



inoltrare la pratica DOCFA per la variazione catastale che è stata presentata e approvata in data 03/07/2020 (all. 5)

## 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 dalla soc. [REDACTED], che lo utilizza come deposito. L'attuale occupante ha un accordo di comodato verbale con la società proprietaria.

## 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 "Le Terrazze", così come indicato nel riepilogo fornito dall'amministratore del condominio, alla data del 22/01/2020 ha un debito di € 20.890,83 (all. 8).

### **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 e' 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 2019 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: OLBIA

Fascia/zona: Semicentrale/Olbia Nord ospedale vecchio Aldo Moro Sa Minda Noa

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzini

Stato conservativo: normale

Valore mercato: min €/mq 900 – max €/mq 1100

Visto lo stato di manutenzione in cui attualmente si presenta l'immobile, 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 al valore minimo di €/mq 900,00, indicato nella banca dati delle quotazioni immobiliari, una riduzione del 20%. A tale valore sarà applicato inoltre un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della spese da sostenere per la pratiche di sanatoria e per la richiesta di agibilità Si ritiene che un congruo coefficiente di deprezzamento che tenga conto dei costi per la regolarizzazione edilizia dell'immobile, sia pari al 10%



**Calcolo superficie commerciale appartamento**

	superficie mq	coefficiente	prodotto mq
magazzino	362	100%	362
area	26,00	50%	13,00
<b>Totale superficie commerciale mq</b>			<b>375,00</b>

**Calcolo del valore dell'immobile**

	superficie mq	valore €/mq	coeff. riduzione	valore €	coeff. riduzione	valore finale €
magazzino piu area	375	€ 900,00	0,80	€ 270.000,00	0,9	€ 243.000,00
<b>Totale valore commerciale mq</b>						<b>€ 243.000,00</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 finale arrotondato pari a:

**243.000,00 euro**

**ALLEGATI**

- Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo (all. 1 - 2).
- Verbali operazioni peritali (all 3 - 4)
- Schede catastali e elaborato planimetrico (all. 5)
- Visure catastali (all. 6)
- Concessione edilizia e disegni (all 7)
- Situazione contabile condominio (all 8)
- Documentazione fotografica (all 9)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 15 pagine dattiloscritte, 25 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Olbia 03/07/2020

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

