

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE
N° 230/2014

Contro

Giudice dell'esecuzione
Costanza Teti

Relazione Tecnica

IL C.T.U.

Geom. Mario Addis



SOMMARIO

PREMESSA.....	3
OGGETTO DELL'INCARICO	3
1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA;.....	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	6
3. CONFORMITÀ DEGLI IDENTIFICATIVI;	6
4. UTILIZZAZIONE PREVISTA;	7
5. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ, ONERI, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;	7
6. VERIFICA L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUL BENE.....	7
7. DIVISIONE IN LOTTI;	8
8. DIVISIONE IN NATURA;	8
9. ACCERTAMENTO SULLA DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE;	8
10. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE;.....	8
11. VINCOLI DI QUALSIASI NATURA;.....	8
12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE;	8
ALLEGATI :.....	11



Premessa

Con ordinanza del 2.3.2021 n° 230/2014, il Giudice delle esecuzioni Costanza Teti, nominava il sottoscritto Geom. Mario Addis, con studio in Tempio Pausania via Bellini n°14, iscritto all' Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3481, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai quesiti per gli accertamenti, il censimento e valutazione dell' immobile distinto in Catasto Terreni al Comune di Loiri Porto San Paolo Loc. Muzzeddu, Via delle case sparse Foglio 246 particella 229 di proprietà per 1/2 del Sig. residente in Comune.

OGGETTO DELL'INCARICO

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

- 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.*



1. Svolgimento delle operazioni di consulenza;

Il consulente ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere :

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia delle visure ipocatastali;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all' interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell' immobile;
- planimetrie catastali del terreno;

Pertanto, in data 03.01.2022 si è fatto accesso negli uffici della Conservatoria dei registri immobiliari Tempio Pausania, dove ha eseguito gli accertamenti ed ha acquisito i riferimenti per consultare l' atto di provenienza e le note di trascrizione, iscrizioni, a carico al soggetto interessato dalla causa ed all' unità indicata nell' atto di pignoramento.

L'immobile da espropriare, è stato acquisito dall' attuale con atto pubblico del 21/07/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/08/2003 Repertorio n.: 190187 Rogante: GIULIANI GIANFRANCO Sede: OLBIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6951.1/2003)

L'accertamento è stato esteso all' ufficio dell' Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite le mappe del terreno, che non erano allegati agli atti del fascicolo, mentre in data 01.09.2021 è stata inoltrata al Comune di Loiri una richiesta del Certificato di Destinazione urbanistica del terreno.

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono coerenti con le note riferite all' atto di pignoramento.

Estremi ed oggetto dell'atto di pignoramento:

Estremi: Atto di pignoramento datato 06/06/2014 trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, presentazione n. 7 del 16/09/2014, Registro generale n. 6301, Registro particolare n. 4620.

Oggetto: L'atto di pignoramento riguarda la Proprietà per ½ degli immobili siti in Comune di Loiri Porto San Paolo Loc. Muzzeddu, Via delle case sparse Foglio 246 particella 229 di proprietà per 1/2 del Sig.

Il C.T.U. raccolte le notizie utili dell'immobile, in data 27.09.2021, in accordo con il custode IVG si eseguiva accesso (vedi verbale), ha proceduto:

- Alla verifica dello stato di fatto del terreno e all'individuazione dei confini dello stesso;
- Ad acquisire diverse immagini fotografiche per la stesura di un elaborato fotografico;

Le operazioni d' accesso si sono concluse con la compilazione di un verbale.



2. DESCRIZIONE DEL BENE

Comunicazione al creditore procedente:

Poiché non ci sono stati problemi per l'accesso all'immobile non è stato necessario avvertire il creditore procedente.

Identificazione del bene:

Gli immobili sono ubicati nella Regione Sardegna (IT) Provincia di Sassari (Foto 1) ,
Comune di Loiri Porto San Paolo, in Località Muzzeddu via Case Sparse .

Dati catastali:

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana				Cens.	Zona				
	246	229				Pascolo	4	660mq	

Confini:

A Nord con foglio 246 particella 278, a Sud con strada, Est con foglio 246 particella 310, Ovest con foglio 246 particella 313.

Descrizione del bene:

Il terreno oggetto di studio, si trova in località Muzzeddu in via case sparse trattasi di un lotto di terreno, quadrilatero, di 660 metri quadri in dislivello delimitato con muretti a secco e recinzione metallica, all'interno di un piccolo borgo composto da una decina di fabbricati.

Il terreno è facilmente raggiungibile percorrendo la strada a scorrimento veloce 131dcn Olbia-San Teodoro prendendo lo svincolo per Vaccileddi/Santa Giusta si raggiunge la Chiesa campestre di Santa Giusta, proseguendo dritti sulla "SP87" dopo circa 1,5 km sulla sinistra si trova lo svincolo "muzzeddu" Via case sparse, continuando dopo circa 500 metri sulla destra si trova il terreno oggetto di perizia.

3. Conformità degli identificativi;

I dati raccolti, verificati, sono allineati con i dati riportati nel atto di pignoramento.



4. Utilizzazione prevista;

Secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Loiri (*allegato 4*), il quale certifica che i terreni in oggetto secondo il **P. di F.** approvato con decreto assessoriale n°97/u del 02/06/92,, risultano classificati nel seguente modo:

Foglio 246 mapp. 229 parte di mq 660,00 Zona "BE2"(concentrazione rurale estensiva)

Foglio 246 mapp. 229 parte di mq 660,00 Zona "E"(Zona Agricola);

Che i terreni in oggetto secondo il **P.U.C.** approvato con deliberazione di C.C. n°37 de10/08/21, risultano classificati nel seguente modo:

Foglio 246 mapp. 229 parte di mq 660,00 Zona "CB.1"(sottozona di CB di completamento residenziale)

Foglio 246 mapp. 229 parte di mq 660,00 Zona "E.5c"(sottozona di aree marginali per attività agricolaZona Agricola);

5. Verifica esistenza di formalità, oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

Nel atto di vendita del 21.07.2003 numero di repertorio 190187/32025 Notaio Dott. Giuliani Gianfranco sono ampiamente annotati tutti i vincoli di oneri gravanti sul bene. Non sono state riscontrate formalità che potrebbero restare a carico dell'acquirente, infatti tutte le trascrizioni pregiudizievoli sono interamente a carico del debitore esecutato;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme paesaggistiche, urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

"Altri pesi o limitazioni d'uso".

Non risultano pesi o limitazioni d'uso che possano pregiudicare il legittimo utilizzo del bene da parte dell'acquirente.

"Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che il terreno pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente.

6. Verifica l'esistenza di formalità, vincoli, oneri di natura condominiale gravanti sul bene.

I dati inseriti nei registri pubblici immobiliari, sono coerenti con lo stato di fatto rilevato. Non sono state riscontrate note differenti relative alla proprietà nelle transazioni a favore e contro succedutesi negli anni per l'unità in oggetto, salvo le trascrizioni e



iscrizioni pregiudizievoli che erano già note perché correttamente indicate nella certificato notarile agli atti del fascicolo.

Ne consegue che le trascrizioni riprodotte nell'allegato, annotano con chiarezza tutta la storia ipocatastale, che è stata aggiornata dal sottoscritto alla data del 03.01.2022.

Per praticità di lettura si rimanda all'apposito allegato dove sono annotate, oltre al certificato notarile tutte le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, rilevate dal sottoscritto dall' Agenzia di Tempio Pausania (allegato n° 1).

7. Divisione in lotti;

Vista la consistenza e la natura del terreno, lo stesso non risulta divisibile pertanto dovrà essere venduto come lotto unico.

8. Divisione in natura;

L'immobile riguarda la proprietà per un 1/2 vista la consistenza e la natura del terreno, lo stesso non risulta divisibile.

9. Accertamento sulla disponibilità dell'immobile;

All'atto dell'accesso, svolto congiuntamente al Custode i.v.g., il terreno risulta libero e non utilizzato da nessuno.

10. Occupazione dell'immobile;

Il terreno risulta libero e non utilizzato da nessuno.

11. Vincoli di qualsiasi natura;

I vincoli presenti sul bene sono ascrivibili soltanto alle norme urbanistiche e di tutela in generale, che ne regolano l'utilizzo e l'edificabilità.

Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni".

Dall'esame dell'elenco delle trascrizioni allegato all'istanza di vendita, non sono risultate trascrizioni pregiudizievoli che potrebbero restare a carico dell'acquirente.

"Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità".

Dall' esame della documentazione urbanistico-edilizia, risulta che il terreno pignorato non è oggetto di atti di asservimento urbanistici o vincoli che possano pregiudicare la normale edificabilità o l'ordinario utilizzo, ai sensi della normativa urbanistica vigente (allegato 4).

12. Determinazione del valore dell'immobile;

Descrizione del procedimento utilizzato:



Per ottenere il valore di mercato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Loiri Porto San Paolo in particolare.

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona e nelle zone limitrofe, in particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di terreni simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro.

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall'indagine eseguita:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Valore dell'immobile €	Superficie m ²	Valore Mercato (€/m ²)
Agenzie locali	Residenziale	Normale	80.000,00	1450	55,17
Agenzie locali	Residenziale	Normale	90.000,00	750	120,00
Agenzie locali	Residenziale	Normale	85.000,00	1700	50,00
Agenzie locali	Residenziale	Normale	75.000,00	950	78,94

Valore unitario medio €/ m² 76,02. ~ 76,00

Le quotazioni di mercato per quanto riguarda i terreni simili variano da Euro 120,00 a Euro 50,00 utilizzando come parametro il metro quadrato.

Dall'elaborazione dei dati assunti, si è potuto giungere a considerare un valore medio ordinario (vmo) di: Euro 76,00/mq

Considerato che la molteplicità di caratteristiche estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

Coefficienti caratteristiche estrinseche

Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00

Il terreno è situato in un piccolo borgo a circa 15 km da Olbia, e 10 km dalle spiagge più vicine tuttavia risulta facilmente raggiungibile tramite la strada asfaltata.



Ke2 – Presenza di servizi – 0.95

Il terreno oggetto di stima è ubicato in una zona rurale dove non sono presenti particolari servizi .

Ke3 – Valore paesaggistico – 1.00

L'ubicazione del terreno, situato su una zona collinare pertanto gode di un'ampia vista.

Valore unitario

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ke3 = \text{Euro } 76,00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 = \text{Euro } 72,2 \sim 72,00$$

Calcolo del prezzo di applicazione

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie.

Calcolo del valore di stima del terreno

Superficie terreno m² 660.

$$\text{€/mq. } 72,00 \times \text{m}^2 660 = \text{€ } 47.520,00 \sim 48.000,00$$

(euro quarantotto/00).

Formazione del lotto in caso di vendita

Come richiesto in premessa, il terreno oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita e trasferito come unico lotto perché non divisibile:

Lotto unico –

1/2 del terreno, situato nel Comune di Loiri Porto San Paolo Località "Muzzeddu" Via Case Sparse distinto in catasto come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	246	229		Cens.	Zona	Pascolo	4	660mq	

Valore della singola quota di un 1/2 €.... 24.000,00

(euro ventiquattro/00).



Allegati :**Allegato N.1 :**

1 Ricerche RR.II. e atto notarile;

Allegato N.2 :

2 Visure, estratto di mappa ;

Allegato N.3 :

3 Documentazione Fotografica;

Allegato N.4 :

4 C.D.U;

Allegato N.5 :

5 Accessi, verbali e comunicazioni

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all' incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania, lì 12.05.2022

IL C.T.U.
Geom. Mario Addis

