









## 1. PREMESSA

La sottoscritta ing. Mariateresa Solinas, nata a Rho (Mi) il 24.09.1976, residente a Olbia in via Lombardi n. 29, iscritta all'ordine degli ingegneri di Sassari al n. 1070, il giorno 29 aprile 2021 mediante giuramento di rito riceveva dal Giudice Dott.ssa Costanza Teti l'incarico per l'espletamento delle operazioni peritali inerenti la procedura esecutiva iscritta al R.G.E. n. 133/2020.

## 2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico interessa la redazione di una perizia tecnico – estimativa di terreni e di un fabbricato insistente sugli stessi siti a Olbia S.S.125 – zona aeroporto, nello specifico i beni in esecuzione sono i lotti identificati al catasto terreni al Foglio 42 Mappali 621, 622, 623, 624, 627, 393 (su cui insiste un fabbricato recentemente censito al catasto fabbricati), 1050, 1051, 1052, 1055, 1056, 1057, 1049, 1059, 1060, 625.

## 3. QUESITO N.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 DI 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.*

### Risposta n. 1

La documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione risultava comprensiva dei seguenti allegati principali:



- atto di pignoramento con indicazione dei beni in esecuzione;
- certificato notarile ventennale;
- nota di trascrizione.

Non sono presenti all'interno del fascicolo visure o planimetrie catastali.

La Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- iscrizioni e trascrizioni ipotecarie (all. A).
- estratto di mappa e visure catastali (all. B);
- certificato di destinazione urbanistica dei lotti (all. C);
- verifica contratto di locazione in essere degli immobili (all. H).

Consultati i documenti e i registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania alla data del 05 maggio 2023, risulta quanto segue:

**Conferimento in società** del 22.12.2006, n. rep. 205945 a rogito del notaio trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 12.01.2007, ai nn. 696/393.

Soggetti interessati

**A favore:** \_\_\_\_\_ con sede in Olbia (SS) C.F. \_\_\_\_\_ ; per la quota di 79/79;

**Contro:** soggetto n. 1 – \_\_\_\_\_ , nata \_\_\_\_\_ , C.F. \_\_\_\_\_ ; per la quota di \_\_\_\_\_

soggetto n. 2 \_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_ , C.F. \_\_\_\_\_ ; per la quota di \_\_\_\_\_

Unità negoziale

Terreni siti nel comune di Olbia (SS), distinti al catasto terreni al foglio 42:

- mappale 1059, consistenza 18 are 39 centiare;
- mappale 1060, consistenza 14 are 4 centiare;
- mappale 1049, consistenza 6 ettari 38 are 27 centiare;
- mappale 1050, consistenza 1 ettaro 76 are;
- mappale 1051, consistenza 47 are 94 centiare;
- mappale 1052, consistenza 22 are 30 centiare;
- mappale 621, consistenza 13 are 50 centiare;
- mappale 622, consistenza 14 are 50 centiare;
- mappale 623, consistenza 46 are 50 centiare;
- mappale 624, consistenza 13 are 50 centiare;
- mappale 625, consistenza 13 are 50 centiare;























– **Reddito agrario:** € 0,07  
**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA - Proprietà per 1/1  
in regime di separazione di beni.

**Dati derivanti da** Variazione d'ufficio del 12.08.2011 pratica n. SS0209597 in atti dal 18.08.2011 (n. 208747.1/2011).

– **Mapp.le:** 2452  
– **Sub:** -  
– **Classe:** Incolto produttivo  
– **Consistenza:** 1.349 mq  
– **Reddito domenicale:** € 0,21  
– **Reddito agrario:** € 0,07

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA - Proprietà per 1/1  
in regime di separazione di beni.

**Dati derivanti da** Variazione d'ufficio del 12.08.2011 pratica n. SS0209599 in atti dal 18.08.2011 (n. 208747.1/2011).

– **Mapp.le:** 2453  
– **Sub:** -  
– **Classe:** Incolto produttivo  
– **Consistenza:** 1.374 mq  
– **Reddito domenicale:** € 0,21  
– **Reddito agrario:** € 0,07

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA - Proprietà per 1/1  
in regime di separazione di beni.

**Dati derivanti da** Variazione d'ufficio del 12.08.2011 pratica n. SS0209601 in atti dal 18.08.2011 (n. 208747.1/2011).

– **Mapp.le:** 2454  
– **Sub:** -  
– **Classe:** Incolto produttivo  
– **Consistenza:** 1.349 mq  
– **Reddito domenicale:** € 0,21  
– **Reddito agrario:** € 0,07

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA - Proprietà per 1/1  
in regime di separazione di beni.

**Dati derivanti da** Variazione d'ufficio del 12.08.2011 pratica n. SS0209602 in atti dal 18.08.2011 (n. 208747.1/2011).

– **Mapp.le:** 2454  
– **Sub:** -  
– **Classe:** Incolto produttivo  
– **Consistenza:** 1.349 mq



- **Mapp.le:** 1122
- **Sub:** -
- **Classe:** Pascolo 4
- **Consistenza:** 1 mq
- **Reddito domenicale:** € 0,01
- **Reddito agrario:** € 0,01

- **Classe:** Incolto produttivo
- **Consistenza:** 2 mq
- **Reddito domenicale:** € 0,01
- **Reddito agrario:** € 0,01

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA - Proprietà per 1/1  
in regime di separazione di beni.

**Dati derivanti da** Tabella di variazione del 26.06.2021 partica n. SS0082825 in atti dal 09.12.2021 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262 (n. 8157.1/2021).

- **Mapp.le:** 2446
- **Sub:** -
- **Classe:** Pascolo 4
- **Consistenza:** 856 mq
- **Reddito domenicale:** € 0,57
- **Reddito agrario:** € 0,31

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA - Proprietà per 1/1  
in regime di separazione di beni.

**Dati derivanti da** Tabella di variazione del 15.05.2013 partica n. SS0182719 in atti dal 10.12.2013 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262 (n. 16340.1/2013).

- **Mapp.le:** 2447
- **Sub:** -
- **Classe:** Pascolo 4
- **Consistenza:** 601 mq
- **Reddito domenicale:** € 0,40
- **Reddito agrario:** € 0,22

- **Classe:** Seminativo U
- **Consistenza:** 382 mq
- **Reddito domenicale:** € 2,17
- **Reddito agrario:** € 1,58

**Intestato a** con sede in Olbia P. IVA Proprietà per  
79/79.

**Dati derivanti da** Tabella di variazione del 15.06.2020 partica n. SS0077550 in atti dal 23.11.2020 trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006 n. 262 (n. 12029.1/2020).











della Regione Sardegna, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.



Aerofoto regione Sardegna '68

Al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessaria una pratica di sanatoria.

Per quanto riguarda i relativi costi, la valutazione della sanabilità richiede la realizzazione di uno studio specifico da sottoporre all'ufficio comunale competente, pertanto la relativa valutazione, è ad avviso della scrivente, impossibile da realizzarsi dovendo procedere materialmente alla predisposizione di un progetto per la regolarizzazione delle opere realizzate.

La sottoscritta pertanto procederà a quantificare forfettariamente tali valori, che andranno a concorrere al deprezzamento dell'immobile in fase di stima.

L'immobile è privo della dichiarazione di agibilità.



---

**9. QUESITO N. 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.

**Risposta n. 7:**

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

---

**10. QUESITO N. 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.

**Risposta n. 8:**

I beni non sono soggetti a spese fisse di gestione in quanto trattasi di terreni e di un fabbricato indipendenti.

Dall'ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente perizia, effettuata presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, al 05.05.2023, non risultano trascritti, a carico del bene altri pignoramenti.

---

**11. QUESITO N. 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, ALLA RELAZIONE ESTIMATIVA I TIPI DEBITAMENTE APPROVATI DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE.

**Risposta n. 9:**

Analizzata la conformazione e la destinazione urbanistica la Ctù ritiene che i beni non possano essere venduti in più lotti.







$V_M = \text{valore mercato} = \text{€}/\text{mq} \ 6,00$

Da cui:

$V_T = 139 \ 369 \ \text{mq} \times 6,00 \ \text{€}/\text{mq} = \text{€} \ 836 \ 214,00$

arrotondato

$V_T = \text{€} \ 836 \ 200,00$

Stima immobile

Visto lo stato dell'immobile così come meglio descritto al p.to 4 della 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 e dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene che il più probabile valore di mercato sia € /mq 1.400,00.

A tale valore sarà applicato un coefficiente di deprezzamento  $\alpha$  che tenga conto dello stato di manutenzione, della vetustà, della spese da sostenere per la pratiche di sanatoria e per la richiesta di agibilità.

$V_{Imm.} = \alpha \ V_s$

Dove:

$\alpha$  = coefficiente di deprezzamento

$V_s$  = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile sia pari al 35% pertanto  $\alpha = 0,65$

1. Superficie immobile	$S_{c1}$	$88,00 \ \text{mq} \times 100\% =$	88,00 mq
2. Superficie stalla	$S_{c3}$	$78,00 \ \text{mq} \times 25\% =$	19,50 mq
<b>3. SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq]</b>			<b>107,50 mq</b>
4. Valore di mercato v [€/mq]			€ 1 400,00
<b>5. VALORE VENALE <math>V_s = S_c \times v =</math></b>			<b>€ 150 500,00</b>
6. $\alpha$ = coefficiente di deprezzamento			0,65
<b>7. VALORE VENALE DELL'IMMOBILE <math>V_{Imm.} = \alpha \ V_s =</math></b>			<b>€ 97 825,00</b>

arrotondato

$V_{Imm.} = \text{€} \ 97 \ 800,00$

**Pertanto si stima che il valore complessivo dei beni pignorati è:**

$V = V_T + V_{Imm.} = \text{€} \ 836 \ 200,00 + \text{€} \ 97 \ 800,00 = \text{€} \ 933 \ 400,00$

Tenuto conto che il pignoramento interessa la quota di 78/79, il valore dei beni in esecuzione è pari a:

$V = \text{€} \ 933 \ 400,00 \times 78/79 = \text{€} \ 921 \ 584,80$

Arrotondato il valore è paria a:

$V = \text{€} \ 921 \ 500,00$



