STUDIO TECNICO AGRONOMICO
DOTT. AGRONOMO GIOVANNI PIZZADILI
Via Vincenzo Piro 20 – 07026 Olbia
E-mail pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it
Tel 3338488952

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedimento RGE 101-2024

“Contro”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

.

Il GIUDICE
Dott.ssa Federica Lunari

Il CTU
Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

INDICE

PREMESSA 3

QUESITO 1 7

1.1 – Identificazione catastale 7

1.2 – Estremi dell'atto di pignoramento 8

QUESITO 2 9

QUESITO 3 9

QUESITO 4 9

QUESITO 5 9

QUESITO 6 10

QUESITO 7 11

7.1 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli 11

QUESITO 8 15

QUESITO 9 15

QUESITO 10 15

QUESITO11 16

QUESITO 12 16

QUESITO 13 16

QUESITO 14 17

14.1 – Descrizione generale 17

14.2– Descrizione Lotti 18

QUESITO 15 19

15.1 – Criteri di stima 19

15.2 Calcolo del valore degli immobili 20

ALLEGATI 22

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa Federica Lunari, del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 24/08/2025, 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, 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 attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Quesito 2
Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica
i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Quesito 3
Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Quesito 4
Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

Quesito 5

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Quesito 6

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Quesito 7

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

Quesito 8

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

Quesito 9

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

Quesito 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

Quesito 11

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Quesito 12

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Quesito 13

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Quesito14

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

Quesito15

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

Il Sig. Giudice fissava il giorno dell'udienza il 27/01/2026 per ultimazione pratica e per l'espletamento delle operazioni peritali con anticipo di deposito così come indicato nell'incarico. Viene concessa LA proroga, in attesa della documentazione richiesta al comune di Olbia e all'Agenzia delle Entrate, con udienza al 19/05/2026
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 gli uffici del Comune di Olbia, presso l'agenzia Delle Entrate.
Successivamente ha provveduto ad acquisire presso i predetti Uffici, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto

Il giorno 17 novembre 2025 alle ore 10:00, così come comunicato e concordato con delegato IVG, lo scrivente C.T.U. si recava pressi gli immobili oggetto di esecuzione e alla presenza dell'I.V.G. nella persona del sig. _____

Per il soppraluogo sono stati redatti i verbali per ogni lotto e firmati dal sottoscritto e dai presenti.

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.

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze;

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze. La documentazione mancate ma necessaria alla predisposizione della presente relazione è stata acquista dal CTU

DOCUMENTAZIONE	STATO
Atto di pignoramento	Presente in atti
Certificato notarile	Presente in atti
Visure catastali	Acquisite CTU
Schede catastali	Acquisite CTU
Concessioni edilizie	Acquisite CTU
Contratti di locazione	Acquisiti CTU

1.1 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento e di valutazione sono situati in comune di Olbia censiti al N.C.E.U. della Provincia di Sassari in Comune di Olbia come da tabella seguente

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP CATASTALE TOT	SUP CATASTALE ESCL, AREE SCOP	RENDITA
1	30	10435	3	A/2	1,00	5,5 vani	98	87	795,34
	30	10435	79	C/6	1,00	15 mq	16		79,79
2	30	10435	5	A/2	1,00	2,5 vani	62	56	361,52
	30	10435	63	C/6	1,00	18 mq	21		95,75
3	30	10435	19	A/10	1,00	2,5 vani	60		555,19
	30	10435	90	C/6	1,00	14 mq	15		74,47
4	30	10435	22	A/2	1,00	3 vani	60	56	432,82
	30	10435	82	C/6	1,00	15 mq	16		79,79
5	30	10435	29	A/2	1,00	3 vani	60	56	433,82
	30	10435	83	C/6	1,00	14 mq	16		74,47
6	30	10435	31	A/2	1,00	5,5 vani	84	77	795,34
	30	10435	52	C/6	1,00	13 mq	14		69,15
7	30	10435	32	A/2	1,00	5,5 vani	83	77	795,34
	30	10435	53	C/6	1,00	17 mq	18		90,43
8	30	10435	36	A/2	1,00	3 vani	60	56	433,82
	30	10435	54	C/6	1,00	15 mq	16		79,79
9	30	10435	37	A/2	1,00	5,5 vani	84	77	79534
	30	10435	58	C/6	1,00	21 mq	22		111,71
10	30	10435	38	A/2	1,00	5,5vani	83	77	795,34
	30	10435	78	C/6	1,00	14 mq	14		74,47
11	30	10435	42	A/2	1,00	3 vani	60	56	433,82
	30	10435	71	C/6	1,00	15 mq	16		79,79
12	30	10435	96	A/10	1,00	6,5 vani	146		1443,5

Gli immobili sopra indicati risultano tutti intestati a :

- _____ proprietà 1/1

1.2 – Estremi dell'atto di pignoramento

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania in data 07/08/2024 ai numeri 7020 di particolare e 9463 di generale, a favore di _____

Gli immobili sono pignorati per l'intero

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

QUESITO 2

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica
i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.

Dal sopralluogo si è potuto riscontrare che gli immobili oggetto di perizia sono conformi ai dati indicati nel pignoramento

QUESITO 3

Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.

Non si rende necessaria nessuna variazione per l'aggiornamento degli elaborati catastali

QUESITO 4

Alleghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuente la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.

Il titolare degli immobili è una società

QUESITO 5

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.

Al momento dell'accesso gli immobili alcuni sono occupati con regolari contratti di locazione mentre altri sono liberi.
Ho provveduto ad effettuare una richiesta presso L'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione e richiederne copia.
I dati di ciascun contratto sono indicati nella tabella seguente aggiornata alla data di rilascio della documentazione da parte dell'agenzia delle entrate.

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	STATO DI OCCUPAZIONE	DATI CONTRATTO
1	30	10435	3	A/2	libero	scaduto il 31/10/2025
	30	10435	79	C/6		
2	30	10435	5	A/2	occupato	n 1830 del 01/06/2018 scadenza 31/05/2026
	30	10435	63	C/6		
3	30	10435	19	A/10	occupato	n 1423 del 26/05/2021 scadenza 31/05/2027
	30	10435	90	C/6		
4	30	10435	22	A/2	occupato	n 3332 del 15/11/2019 scadenza 14/11/2027
	30	10435	82	C/6		
5	30	10435	29	A/2	occupato	n 370 del 01/02/2019 scadenza 31/01/2027
	30	10435	83	C/6		
6	30	10435	31	A/2	occupato	n 539 del 15/02/2018 scadenza 14/02/2026
	30	10435	52	C/6		
7	30	10435	32	A/2	occupato	n 2506 del 01/09/2018 scadenza 31/08/2026
	30	10435	53	C/6		
8	30	10435	36	A/2	libero	scaduto il 31/01/2024
	30	10435	54	C/6		
9	30	10435	37	A/2	occupato	n 540 del 01/02/2018 scadenza 31/01/2026
	30	10435	58	C/6		
10	30	10435	38	A/2	occupato	n 2169 del 11/07/2018 scadenza 10/07/2026
	30	10435	78	C/6		
11	30	10435	42	A/2	occupato	n 538 del 01/02/2018 scadenza 31/01/2026
	30	10435	71	C/6		
12	30	10435	96	A/10	occupato	3522 del 24/11/2023 scadenza 30/11/2029

QUESITO 6

Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:
i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;
ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;
iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.

Il titolare degli immobili è una società

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

QUESITO 7

Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).

7.1 – Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli

Da Relazione notarile

1) Iscrizione nn. 1700/10704 del 2 ottobre 2009 – Ipoteca volontaria
Concessione a garanzia di mutuo condizionato rogito notaio Gianfranco Giuliani di Olbia in data 28 settembre 2009, numero 212178/43692 di repertorio
Per complessivi euro 10.600.000,00 di cui euro 5.300.000,00 per capitale, durata 20 anni
A favore:

_____

Contro:
- _____

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di OLBIA (SS)
NCEU fg. 30 part. 10219 nat. F/1 (area urbana) mq. 1097
NCEU fg. 30 part. 10220 nat. F/1 (area urbana) mq. 1268

A margine della stessa risultano trascritti i seguenti annotamenti e comunicazioni:
- Annotazione n. 1772 del 12/10/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- Annotazione n. 1773 del 12/10/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)
- Annotazione n. 1774 del 12/10/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
  Per il dettaglio del frazionamento in quota si veda il dettaglio della relazione Notarile presente nel fascicolo

- Annotazione n. 1775 del 12/10/2011 (RESTRIZIONE DI BENI) – altri beni
- Annotazione n. 957 del 07/10/2013 (ATTO DI MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO): A) La durata complessiva del mutuo viene variata da mesi 240 in mesi 258. B) La periodicità delle rate viene confermata in semestrale. C) La restituzione del debito residuo e il pagamento degli interessi, avverranno al tasso variabile, in 40 rate semestrali posticipate, la prima delle quali scadrà il 01/10/2013 e l'ultima il 01/04/2033, con l'avvertenza che le prime 3 rate saranno di soli interessi. D) Il capitale sarà restituito in n. 37 rate semestrali con le stesse scadenze delle rate di interessi. (…)
- Annotazione n. 2251 del 21/12/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) – altri beni
- Annotazione n. 2231 del 10/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) – altri beni

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

- Comunicazione n. 1166 del 17/12/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 18/01/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 557 del 01/07/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 01/08/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 741 del 30/08/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 24/08/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 27/09/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 832 del 26/09/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/09/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 10/10/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 866 del 04/10/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/09/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 28/10/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 996 del 07/11/2022 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/10/2022. Cancellazione parziale eseguita in data 28/11/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 610 del 19/05/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 18/05/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 19/06/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 686 del 14/06/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/06/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 11/07/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 748 del 23/06/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/06/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 21/07/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 1000 del 09/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/08/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 1001 del 09/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/08/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 1002 del 09/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/07/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 29/08/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 1075 del 29/08/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/08/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 07/09/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 1101 del 05/09/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 22/08/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 22/09/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni
- Comunicazione n. 1270 del 19/10/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/10/2023. Cancellazione parziale eseguita in data 03/11/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) – altri beni

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

2) Trascrizione nn. 1223/1789 del 10 marzo 2016 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania in data 10 febbraio 2016, numero
212/2016 di repertorio
A favore:
- _____
Contro:
- _____
Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di OLBIA (SS)
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 31 nat. A/2 vani 5.5 piano 2 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 52 nat. C/6 mq. 13 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 32 nat. A/2 vani 5.5 piano 2 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 53 nat. C/6 mq. 17 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 54 nat. C/6 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 37 nat. A/2 vani 5.5 piano 3 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 58 nat. C/6 mq. 21 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 38 nat. A/2 vani 5.5 piano 3 Corso Vittorio Veneto
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Trascrizione nn. 7020/9463 del 7 agosto 2024 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Tempio Pausania in data 20 luglio 2024, numero 1047 di repertorio
A favore:
- _____
Contro:
- _____
Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:
in comune di OLBIA (SS)
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 3 nat. A/2 vani 5.5 piano T Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 79 nat. C/6 mq. 15 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 5 nat. A/2 vani 2.5 piano T Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 63 nat. C/6 mq. 18 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 19 nat. A/10 vani 2.5 piano 1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 90 nat. C/6 mq. 14 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 22 nat. A/2 vani 3.0 piano 1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 82 nat. C/6 mq. 15 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 29 nat. A/2 vani 3.0 piano 2 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 83 nat. C/6 mq. 14 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 31 nat. A/2 vani 5.5 piano 2 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 52 nat. C/6 mq. 13 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 32 nat. A/2 vani 5.5 piano 2 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 53 nat. C/6 mq. 17 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 36 nat. A/2 vani 3.0 piano 3 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 54 nat. C/6 mq. 15 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 37 nat. A/2 vani 5.5 piano 3 Corso Vittorio Veneto

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 58 nat. C/6 mq. 21 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 38 nat. A/2 vani 5.5 piano 3 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 78 nat. C/6 mq. 14 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 42 nat. A/2 vani 3.0 piano 4 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 71 nat. C/6 mq. 15 piano S1 Corso Vittorio Veneto
NCEU fg. 30 part. 10435 sub. 96 nat. A/10 vani 6.5 piano T Corso Vittorio Veneto
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Trascrizione nn. 7215/10342 del 23 settembre 2009 – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso
Scrittura privata autenticata dal notaio Gianfranco Giuliani di Olbia in data 11 settembre 2009,
numero 212122/43646 di repertorio
A favore:
- _____
  Contro:
- _____
  _____
- _____
  _____

Riguarda i seguenti immobili:
1) – in comune di OLBIA (SS) – Fondo Servente
NCEU fg. 30 part. 2302 sub. 1 nat. A/4
NCEU fg. 30 part. 2302 sub. 2 nat. A/4
NCEU fg. 30 part. 2302 sub. 3 nat. C/6
2) – in comune di OLBIA (SS) – Fondo Dominante
NCEU fg. 30 part. 2303 nat. A/7
NCEU fg. 30 part. 9892 nat. A/2
Quadro D
I signori _____ asservono, in favore dell'immobile di cui all'unità negoziale n. 2, di proprietà della società _____., che accetta, una volumetria pari a metri cubi 1.361,94 afferente il lotto di terreno di sua proprietà di cui all'unità negoziale n. 1.
A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

QUESITO 8

Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene

L'immobile fa parte del condominio "Le Residenze di Via Veneto" amministrato da Dr Gabriele Piccinnu con studio a Olbia in via Donatello 46 Cell 3339035748.
A carico della Società _____ sono presenti spese condominiali insolute pari a € 24.209,84

QUESITO 9

Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

A seguito di richiesta di accesso a gli atti presentata presso il comune di Olbia sono state trasmesse allo scrivente CTU le seguenti pratiche e relative tavole:

- Provvedimento unico n 78039 del 30/09/2008
- Provvedimento unico n 133
- Provvedimento unico n 807 del 10/05/2011
- Provvedimento unico n 1537.175589 del 22-05-2020
- Provvedimento unico n 1538.188770 del 26-06-2020
- Provvedimento unico n 1305.709265 del 25-01-2024
- Dichiarazione di Agibilità n 1339.191776 del 03-07-2020
- Dichiarazione di Agibilità n 24728 del 22/11/2018

QUESITO 10

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleghi copia dei piani urbanistici.

L'area nella quale è stato realizzato l'immobile ha una destinazione urbanistica residenziale

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

QUESITO11

Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità;

Tutti gli immobili a destinazione residenziale o ufficio hanno le seguenti caratteristiche relative ai singoli impianti:

- Impianto elettrico Parte dal contatore e fa capo alla rete di distribuzione pubblica. Dal contatore partono condutture inserite nelle apposite nicchie delle murature o intercapedini I conduttori sono alloggiati entro tubi di adeguata sezione che fanno capo a scatole di derivazione, munite di coperchio ad incastro o a vite, e comunque smontabili
- Impianto idraulico realizzato in tubazione multistrato sottotraccia
- Impianto termico mediante caldaia a gas e termosifoni

Le certificazioni degli impianti sono allegate alle pratiche di Agibilità

QUESITO 12

Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.

Gli immobili sono pignorati per intero

QUESITO 13

Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.

Gli immobili potranno essere venduti in lotti i quali sono stati suddivisi come da tabella.

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA
1	30	10435	3	A/2
	30	10435	79	C/6
2	30	10435	5	A/2
	30	10435	63	C/6
3	30	10435	19	A/10
	30	10435	90	C/6
4	30	10435	22	A/2
	30	10435	82	C/6
5	30	10435	29	A/2
	30	10435	83	C/6
6	30	10435	31	A/2
	30	10435	52	C/6
7	30	10435	32	A/2
	30	10435	53	C/6
8	30	10435	36	A/2
	30	10435	54	C/6
9	30	10435	37	A/2
	30	10435	58	C/6
10	30	10435	38	A/2
	30	10435	78	C/6
11	30	10435	42	A/2
	30	10435	71	C/6
12	30	10435	96	A/10

QUESITO 14

Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.

.

14.1 – Descrizione generale

La presente perizia è relativa a degli un immobili residenziale e relativi posto auto nonche immobili ad uso ufficio siti in comune di Olbia via Vittorio Veneto all'interno del condominio denominato "Le Residenze di Via Veneto". Il complesso residenziale sorge in una zona urbana prevalentemente edificata con tipologia edilizia con caratteristiche di edifici a

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

schiera su piu piani. Il complesso è si presenta esternamente in ottimo stato di conservazione. Gli immobili ad uso residenziale e ufficio sono situati tra il piano terra e il quarto piano, mentre i box auto sono al piano interrato a cui si accede attraverso una rampa.

14.2– Descrizione Lotti

LOTTO 1 (sub 3, 79)
- Appartamento residenziale al piano terra composto da soggiorno pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, ripostiglio, veranda e corte
- Posto auto coperto

LOTTO 2 (sub 5, 63)
- Appartamento residenziale al piano terra composto da soggiorno pranzo, bagno, camera, veranda e corte
- Posto auto coperto

LOTTO 3 (sub 19, 90)
- Appartamento uso ufficio al piano primo composto da locale ufficio, bagno, veranda.
- Posto auto coperto

LOTTO 4 (sub 22, 62)
- Appartamento residenziale al piano primo composto da soggiorno pranzo, bagno, camera, veranda.
- Posto auto coperto

LOTTO 5 (sub 29, 83)
- Appartamento residenziale al piano secondo composto da soggiorno pranzo, bagno, camera, veranda.
- Posto auto coperto

LOTTO 6 (sub 31, 52)
- Appartamento residenziale al piano secondo composto da soggiorno pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, verande.
- Posto auto coperto

LOTTO 7 (sub 32, 53)
- Appartamento residenziale al piano secondo composto da soggiorno pranzo, cucina, dispensa, bagno, 2 camere, veranda.
- Posto auto coperto

LOTTO 8 (sub 36, 54)
- Appartamento residenziale al piano terzo composto da soggiorno pranzo, bagno, camera, veranda.
- Posto auto coperto

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

LOTTO 9 (sub 37, 58)
- Appartamento residenziale al piano terzo composto da soggiorno pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere, verande.
- Posto auto coperto

LOTTO 10 (sub 38, 78)
- Appartamento residenziale al piano secondo composto da soggiorno pranzo, cucina, dispensa, bagno, 2 camere, veranda.
- Posto auto coperto

LOTTO 11 (sub 42, 71)
- Appartamento residenziale al piano quarto composto da soggiorno pranzo, bagno, camera, veranda.
- Posto auto coperto

LOTTO 12 (sub 96)
- Appartamento uso ufficio al piano terra composto da 4 locali ufficio, 2 bagni.

QUESITO 15

Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.

15.1 – Criteri di stima

Visto l'incarico ricevuto ed il fine che lo stesso si pone, l'aspetto economico del bene oggetto di stima è rappresentato dal più probabile valore di mercato, ovvero il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.
Tale valore può essere determinato attraverso il metodo sintetico comparativo, comparando quindi il bene oggetto della presente stima con altri simili già oggetto di compravendita.

Banca dati delle quotazioni immobiliari
Anno 2025- Semestre 2
Provincia: SASSARI
Comune: OLBIA
Fascia/zona: Centrale/centro storico stazione San Simplicio
Codice di zona: B1

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale
Stato conservativo: Normale
Valore mercato Abitazioni civili: min €/mq 1350– max €/mq 2000
Valore box: min €/mq 700– max €/mq 1050

Destinazione: Terziaria
Tipologia: uffici
Stato conservativo: Ottimo
Valore mercato Uffici strutturati: min €/mq 1600– max €/mq 2100

Relativamente alle unita immobiliari residenziali e relativo box auto nonché i locali ad uso ufficio, visto lo stato di manutenzione in cui attualmente si presentano, così come meglio descritto nella presente relazione e documentato dal rilievo fotografico, tenendo conto della localizzazione e l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, delle caratteristiche del bene da stimare, dello stato di conservazione dello stesso, dell'attuale andamento del mercato della zona si ritiene di applicare un valore pari a:

- Residenziale € 2000,00
- box auto € 800,00
- Uffici € 2000,00

15.2 Calcolo del valore degli immobili

Il valore di ciascun immobile è stato determinato moltiplicando la superficie catastale per il rispettivo valore a mq in base alla destinazione.
I valori per ciascun lotto sono indicati nella seguente tabella:

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

LOTTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGORIA	SUP CATASTALE TOT	VALORE A MQ	VALORE TOTALE	VALORE LOTTO
1	30	10435	3	A/2	98	€ 2.000,00	€ 196.000,00	**€ 208.800,00**
	30	10435	79	C/6	16	€ 800,00	€ 12.800,00	
2	30	10435	5	A/2	62	€ 2.000,00	€ 124.000,00	**€ 140.800,00**
	30	10435	63	C/6	21	€ 800,00	€ 16.800,00	
3	30	10435	19	A/10	60	€ 2.000,00	€ 120.000,00	**€ 132.000,00**
	30	10435	90	C/6	15	€ 800,00	€ 12.000,00	
4	30	10435	22	A/2	60	€ 2.000,00	€ 120.000,00	**€ 132.800,00**
	30	10435	82	C/6	16	€ 800,00	€ 12.800,00	
5	30	10435	29	A/2	60	€ 2.000,00	€ 120.000,00	**€ 132.800,00**
	30	10435	83	C/6	16	€ 800,00	€ 12.800,00	
6	30	10435	31	A/2	84	€ 2.000,00	€ 168.000,00	**€ 179.200,00**
	30	10435	52	C/6	14	€ 800,00	€ 11.200,00	
7	30	10435	32	A/2	83	€ 2.000,00	€ 166.000,00	**€ 180.400,00**
	30	10435	53	C/6	18	€ 800,00	€ 14.400,00	
8	30	10435	36	A/2	60	€ 2.000,00	€ 120.000,00	**€ 132.800,00**
	30	10435	54	C/6	16	€ 800,00	€ 12.800,00	
9	30	10435	37	A/2	84	€ 2.000,00	€ 168.000,00	**€ 185.600,00**
	30	10435	58	C/6	22	€ 800,00	€ 17.600,00	
10	30	10435	38	A/2	83	€ 2.000,00	€ 166.000,00	**€ 177.200,00**
	30	10435	78	C/6	14	€ 800,00	€ 11.200,00	
11	30	10435	42	A/2	60	€ 2.000,00	€ 120.000,00	**€ 132.800,00**
	30	10435	71	C/6	16	€ 800,00	€ 12.800,00	
12	30	10435	96	A/10	146	€ 2.000,00	€ 292.000,00	**€ 292.000,00**

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db

ALLEGATI

- Verbali operazioni peritali (all 1)
- Visure Catastali (all 2)
- Schede catastali (all 3)
- Elenco contratti di locazione (all 4)
- Documentazione fotografica (all 5)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte, 92 pagine di allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il Tecnico

Dott. Agronomo Giovanni Pizzadili

Dott.Agronomo Giovanni Pizzadili – Via Vincenzo Piro n°20 07026 OLBIA
Cell 333/8488952 – E-mail: pizzadiligiovanni@gmail.com Pec g.pizzadili@epap.conafpec.it

Firmato Da: GIOVANNI PIZZADILI Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 43db3ef0c520c9db