

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N. 124/2021 del R.G.E.**

Giudice dell'esecuzione:

**Dott.ssa Federica Lunari**

Udienza: 10/06/2025

Creditore Procedente  
INTESA SANPAOLO SPA  
Convenuto  
XXXXXXXXXXXXXX

Il C.T.U.  
*arch. Stefano Brandano*



Il giudice dell'esecuzione Dott.ssa Federica Lunari ha affidato l'incarico di CTU al sottoscritto arch. Stefano Brandano, con studio tecnico in Tempio Pausania, iscritto col n° 507 all'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Sassari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania.

In riferimento alla procedura esecutiva R.G.E. n° 124/2021 il GE sottoponeva i seguenti quesiti:

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.
2. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.
3. Provveda ad acquisire:
  - i) planimetria catastale;
  - ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;
  - iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;
  - iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;
  - v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.
4. 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.
5. 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.
6. 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;

7. 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.

Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.

Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.

8. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;

9. 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.

Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.

Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.

In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.

10. 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).

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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;

15. 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 eseguita 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.

16. 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 eseguita 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.

17. 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.

18. Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020. Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/1971

19. 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.

Tanto premesso, consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria, verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., lo scrivente procedeva ad eseguire

gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico ricevuto.

Data comunicazione alle parti, lo scrivente dava inizio formale alle operazioni peritali.

### ***RISPOSTA A QUESITO 1***

Verificata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. prc. civ., viene completata e aggiornata dal CTU con i seguenti documenti: ispezioni ipotecarie, mappe e visure catastali.

Nel fascicolo telematico è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal Notaio Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (PA)

### ***RISPOSTA A QUESITO 2***

Redazione congiuntamente al custode del Modello di controllo

### ***RISPOSTA A QUESITO 3***



Ortofoto con indicazione (riquadro rosso) dell'ubicazione del compendio in riferimento al centro di Tempio. Fonte Google Earth.

Si è provveduto ad acquisire le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche che si allegano in copia; il compendio immobiliare risulta al NCEU del Comune di Tempio Pausania, le planimetrie catastali depositate consentono di individuare i beni, si precisa che sono conformi allo stato autorizzato e rilevato.

Con richiesta di accesso agli si sono acquisiti i titoli edilizi, non è presente agibilità.

***RISPOSTA A QUESITO 4***

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

***RISPOSTA A QUESITO 5***

Gli atti depositati in Catasto non sono conformi, infatti successivamente alla redazione della planimetria catastale è stato realizzato un bagno, il cui vano è stato ottenuto dalla riduzione planimetrica della camera adiacente. Prima di provvedere all'aggiornamento catastale è necessario definire la pratica urbanistica.

***RISPOSTA A QUESITO 6***

Fatte le opportune richieste presso i competenti uffici dello stato civile del Comune di Tempio si allega il certificato di stato libero.

***RISPOSTA A QUESITO 7***

L'immobile è nel pieno possesso del convenuto.

***RISPOSTA A QUESITO 8***

Il bene è pervenuto all'esecutato per la quota dell'intero di piena proprietà, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 177 particella 765 sub.5 come di seguito si precisa:

- A. Quota pari a  $\frac{3}{4}$  di nuda proprietà, per atto di donazione accettata del 05.07.2004 a firma Notaio Galletta Maria di Sassari rep. n. 58363, trascritto il 28.07.2004 ai nn.



8643/5883, da potere della signora



, la quale in seno a detto atto di

donazione si era riservata l'usufrutto vitalizio, che si è ricongiunto alla proprietà in morte della stessa avvenuta il 29.10.2012.

- B. Quota pari a  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà, (stante la restante quota pari a  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà perveniva alla predetta \_\_\_\_\_, con atto di divisione del 16.07.1987 in notar Mario Francesco Campus di Tempio Pausania (OT) rep. n. 48245, trascritto il 28.07.1987 ai nn. 3938/2808.



Antecedentemente a detto atto di divisione l'immobile apparteneva alla predetta



\_\_\_\_\_, denuncia n.6 volume 354, presentata all'Ufficio del Registro di Tempio Pausania (OT) il 01.03.1982, trascritta il 13.09.1983 ai nn. 5045/4320.



**RISPOSTA A QUESITO 9**

Il convenuto è di stato libero.



**RISPOSTA A QUESITO 10**

Si riepilogano, a seguire, le formalità pregiudizievoli aggiornate, verificate ed estratte presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizi Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania:



TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/07/1987 - Registro Particolare 2808  
Registro Generale 3938 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE  
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 5881 del 28/07/2004

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/07/1987 - Registro Particolare 2809  
Registro Generale 3939 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2004 - Registro Particolare 5883 Registro  
Generale 8643 Pubblico ufficiale Galletta Maria Repertorio 58363 del 05/07/2004  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2009 - Registro Particolare 2579 Registro Generale  
14780 Pubblico ufficiale Gasbarri Francesco Repertorio 2185/1565 del 17/12/2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia Di Mutuo Fondiario

TRASCRIZIONE del 29/07/2021 - Registro Particolare 5883 Registro Generale 8288  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 657 del 08/07/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali, usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura; né l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti.

#### **RISPOSTA A QUESITO 11**

I beni pignorati non fanno parte di condomini o consorzi, pertanto non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione.

#### **RISPOSTA A QUESITO 12**

La realizzazione del fabbricato è avvenuta *ante* '67.

Successivamente sono state inoltrate agli uffici preposti del Comune di Tempio Pausania le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione n. 51 del 28/06/2005 per ripristini di intonaci e tinteggiature esterne, ripristino dei cornicioni e delle coperture;
- CAL Prot. 20616 del 18/11/2009 per modifiche interne e prospettiche;
- CAL Prot. 20803 del 20/11/2009 per realizzazione Impianto fotovoltaico;
- DIA Prot. 25337 del 29/11/2014 per modifiche interne e ampliamento con Piano Casa.

Si precisa che la pratica DIA Prot. 25337/2014 è stata sospesa in data 30/12/2015 dall'Ufficio Tecnico in quanto vennero richieste delle integrazioni che non furono mai depositate e non

vennero versati gli oneri di urbanizzazione, pertanto per regolarizzare l'immobile è necessario fare richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria art. 16 della L.R. 23/85:

**Art. 16 Accertamento di conformità**

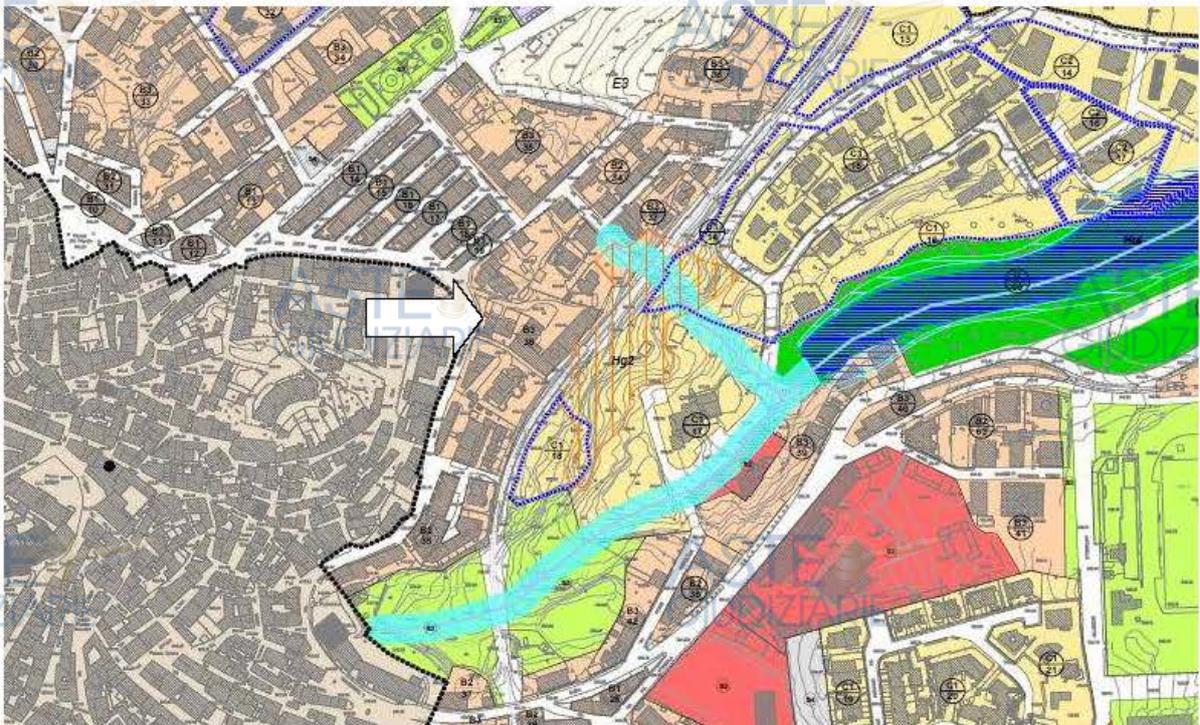
1. Le opere realizzate in assenza di concessione del permesso di costruire, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere il permesso di costruire o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.
2. A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della presente legge.
3. La richiesta di sanatoria è respinta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.
4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione del permesso di costruire dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

Si possono ipotizzare onorari per circa € 3.000,00 per il tecnico che dovrà predisporre la pratica; successivamente all'approvazione della sanatoria dovrà redigersi l'aggiornamento catastale per il quale si stimano circa € 1.000,00 comprensive di spese e onorari per il tecnico.

Non è presente certificato di agibilità.

**RISPOSTA A QUESITO 13**

Il fabbricato ricade nella ZTO classificata dallo strumento urbanistico vigente come zona B/3, segue stralcio della Tavola Elab\_25\_Tav\_D2\_01\_2000\_Tempio NE:



**RISPOSTA A QUESITO 14**

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico, ma non sono state messe a disposizione le eventuali certificazioni di conformità.

**RISPOSTA A QUESITO 15**

L'immobile in oggetto è pignorato per l'intero diritto di proprietà.

**RISPOSTA A QUESITO 16**

Valutato lo stato di fatto e la tipologia del bene, è possibile la vendita in unico lotto, come segue:

- Appartamento con cortile di pertinenza posto al piano terra rialzato in Circonvallazione San Francesco 3, censito al NCEU al Foglio 177 Part. 1174 Sub. 5, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 10 vani

**RISPOSTA A QUESITO 17**

In data 17 marzo 2025, come descritto nel Verbale di Sopralluogo (allegato alla presente), ho effettuato accesso al compendio immobiliare ascritto alla procedura, alla presenza del sig.



Ortofoto con indicazione del fabbricato oggetto della procedura. Fonte Google Earth.

Il bene si trova in Circonvallazione San Francesco al civico 3 in Tempio (SS), comune della Gallura, sede del Tribunale, dista circa 80 km da Sassari capoluogo di Provincia, circa 50 km da Olbia (imbarco traghetti e aeroporto).

L'appartamento, posto al piano terra rialzato, fa parte di un fabbricato bifamiliare costruito intorno al 1960, sviluppato su due livelli di cui uno seminterrato.

Le finiture esterne dei paramenti murari sono intonacate al civile e tinteggiate in parte in tonalità chiare e in parte di giallo.

Il sistema costruttivo è di tipo tradizionale. Le coperture sono a falde inclinate con manto in coppi e canali.

Nell'insieme il compendio si presenta in discreto stato di conservazione e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

**Descrizione del cespite distinto al NCEU al Foglio 177 Part. 1174 Sub. 5:**

Si sviluppa al piano terra rialzato con accesso dalla Circonvallazione San Francesco; viene utilizzato dal convenuto come dimora e saltuariamente per la sua attività di affittacamere. È libero su tutti i lati e gode di ampia panoramicità verso il Monte Limbara. La parte sottostante è abitata da altra ditta.

Internamente si presenta in discreto stato di manutenzione. Nell'intradosso di copertura, in diversi punti, sono presenti evidenti macchie da infiltrazione.

Le finiture a parete sono in intonaco al civile pitturato di bianco o in alcune porzioni rivestite in pannelli di sughero, i pavimenti sono a porzioni in materiali e colorazioni diverse. I rivestimenti sono in piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, in alcuni sono presenti le persiane.

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento con sistema a split appesi alle pareti e motori posti all'esterno; sono presenti i caloriferi a parete ma l'impianto è scollegato e in occasione del sopralluogo non era dotato di apposita caldaia.

Si pone all'attenzione che il cespite risulta frazionato, con una parete in legno amovibile, in due unità con accesso indipendente, ciascuna dotata di propria cucina e servizi igienici.

L'altezza misurata è pari a mt 3,05. Tutti gli ambienti hanno affaccio verso l'esterno.

La superficie lorda è di circa mq 198, oltre il balcone che corre sui lati est e sud di circa mq 35, pavimentato di ingresso e sul prospetto sulla Circonvallazione di mq 75, e altri spazi di pertinenza. L'adduzione idrica avviene a mezzo di collegamento alla rete pubblica e depositi ubicati nel cortile. L'impianto fognario fluisce in rete pubblica. L'impianto elettrico è sottotraccia e collegato alla rete di distribuzione.



Segue prospetto delle superfici degli ambienti:



| <b>Destinazione</b>       | <b>Sup. Calpestabile</b><br>[mq] |
|---------------------------|----------------------------------|
| <b>APPARTAMENTO -A-</b>   |                                  |
| Ingresso                  | 4,40                             |
| Cucina-pranzo             | 13,00                            |
| Disimpegno                | 2,30                             |
| Bagno                     | 6,00                             |
| Bagno                     | 7,80                             |
| Corridoio                 | 11,00                            |
| Camera da letto           | 13,10                            |
| Camera da letto           | 14,50                            |
| Camera da letto           | 13,80                            |
| Bagno                     | 4,60                             |
| Disimpegno                | 1,60                             |
| Studio                    | 13,30                            |
| Cucina- pranzo            | 14,00                            |
| Rip                       | 1,70                             |
| Zona giorno               | 21,40                            |
| Salotto                   | 21,50                            |
| <b>Sommano -A-</b>        | <b>159,60</b>                    |
| <b>ACCESSORI -B-</b>      |                                  |
| Terrazzo                  | 35,00                            |
| cortile pavimentato       | 33,00                            |
| cortile accesso carrabile | 50,00                            |
| area deposito idrico      | 14,00                            |
| Locale tecnico            | 2,00                             |
| <b>Sommano -B-</b>        | <b>134,00</b>                    |
| <b>TOTALE A+B mq</b>      | <b>293,60</b>                    |



Seguono immagini del fabbricato:







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®









ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



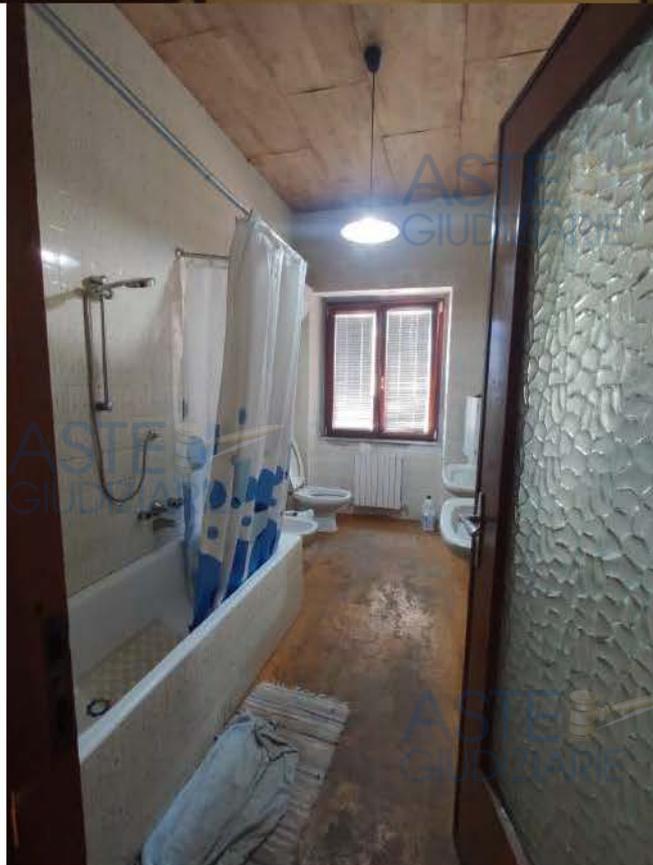
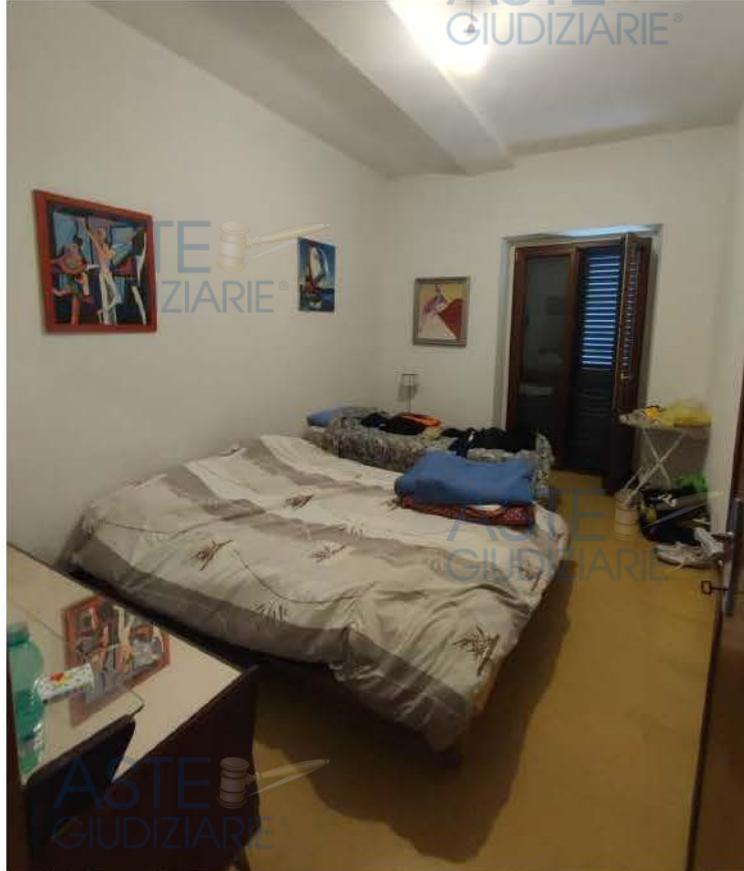
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®







ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

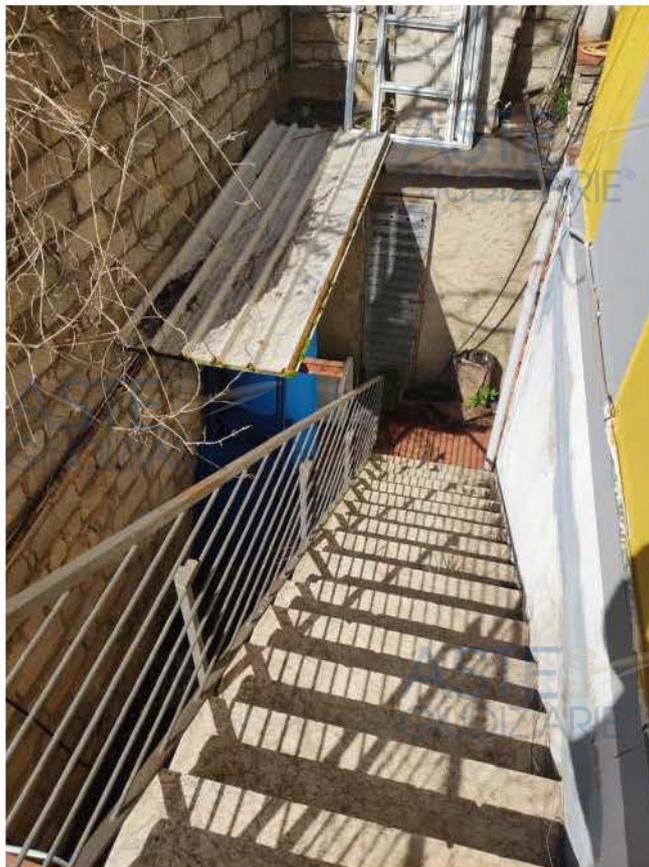
ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





Segue restituzione grafica del rilievo del piano terra:



**RISPOSTA A QUESITO 18**

L'immobile non è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

**RISPOSTA A QUESITO 19**

Al fine di fornire una corretta valutazione con l'indicazione "del più probabile valore di mercato" si ritiene che, in questo caso, il metodo estimativo più idoneo sia il procedimento comparativo con beni analoghi appartenenti a quel mercato con simili caratteristiche di localizzazione e funzionali.

Il mercato, nelle zone prossime all'ubicazione del compendio in esame, offre immobili comparabili. Tramite indagine conoscitiva rilevata da: inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB, agenzie immobiliari attive nella zona, colleghi liberi professionisti e imprese, per esperienza diretta per conoscenza del mercato locale; ispezioni nella banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, è stato possibile avere contezza del mercato di compravendita per i fabbricati residenziali.

Si riporta la scheda dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia del Territorio):

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Comune: TEMPIO PAUSANIA

Destinazione: Residenziale

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
|                              |                    | Min                   | Max  |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 700                   | 1000 |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 425                   | 600  |
| Box                          | NORMALE            | 475                   | 670  |

Dall'indagine svolta si è potuto verificare che le operazioni di compravendita di fabbricati residenziali simili all'immobile in oggetto sono state effettuate assumendo dei valori che collimano con il prospetto OMI su esposto, ovvero tra i € 800,00/mq ai € 1.000,00/mq.

Al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabilisce un valore commerciale medio ( $V_{cm}$ ) pari ad € 900,00 al mq.

La valutazione è da correggersi con l'ausilio di opportuni coefficienti ( $C_{cor}$ ) che la riducono del 0.85 [(0.80 + 0.90 + 0.85)/3]:

- età e qualità dell'edificio - (C1): 0.80
- impianti tecnologici - (C2): 0.90
- vendita forzata - (C3): 0.85

Pertanto si può stabilire un valore corretto  $V_c$  pari a:

$$V_c = V_m \times C_{cor} = \text{€} . 900,00 \times 0,85 = 765,00 \text{ €}/\text{mq}$$

Le consistenze commerciali arrotondate alla cifra tonda sommano a 222,00 mq così distinte:

- Appartamento superficie lorda mq 198,00;
- accessori mq 24,40 di cui:
  - Terrazzo scoperto mq 36,00 ragguagliata al 25% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 15% per la quota eccedente, pertanto (mq 6,25 + mq 1,65) commerciali pari a 8,00 mq;
  - Cortile pavimentato mq 75,00 ragguagliata al 20% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente, pertanto (mq 5,00 + mq 5,00) commerciali pari a 10,00 mq;
  - Cortile deposito idrico circa mq 14,00 ragguagliata al 10%, commerciali pari a 1,4 mq;
  - Cortile accesso carrabile circa mq 50,00 ragguagliata al 10%, commerciali pari a 5 mq;

Il valore di mercato ( $V$ ) sarà:  $V = V_c \times S_c = \text{€} . 765,00 \times 222,00 \text{ mq} = \text{€} . 169.830,00$ , questo dovrà essere decurtato degli onorari del tecnico per la definizione urbanistica e agibilità stimate in € 3.500.

Per arrotondamento discrezionale alla cifra tonda il più probabile valore di mercato del bene ascritto alla procedura RGE n° 124/2021, vendibile in unico lotto, diventa:

#### LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento in Circonvallazione San Francesco 3 a Tempio Pausania, distinto al NECEU al Foglio 177 Part. 1174 Sub. 5

SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 220,00

**V= € . 166.000,00**

Diconsi EURO CENTOSESANTASEIMILA/00



Il “prezzo di mercato” è stato determinato, con riferimento all'attualità, sulla base di criteri oggettivi strettamente connessi alla realtà territoriale urbana ed ambientale in cui gli immobile sono inseriti, quindi il valore sopraindicati può ritenersi congruo. E' tuttavia possibile un'oscillazione per eccesso o per difetto intorno al 10 % del reale valore di mercato, di conseguenza tutte le valutazioni incluse all'interno di tale *range* sono da ritenersi egualmente attendibili.

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.



*La relazione si completa dei seguenti allegati:*

- ALL. 1 - ATTI DEPOSITATI PRESSO U. T. DEL COMUNE DI TEMPIO
- ALL. 2 - ATTI PRESSO AGENZIA DEL TERRITORIO
- ALL. 3 - VERBALE DI SOPRALLUOGO E DOCUMENTAZIONE VARIA

Tempio Pausania, 05.05.2025



Il C.T.U.

**Arch. Stefano Brandano**

