

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE**  
**DI**  
**TEMPIO PAUSANIA**  
(PROVINCIA DI SASSARI)

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 58/98**



**BANCO DI SARDEGNA**

**CONTRO**  
-----

**RELAZIONE DI PERIZIA**

**NOTIZIE UTILI AGLI ATTI DELLA CANCELLERIA**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| <b>INGIUNZIONE INCARICO DI C.T.U.</b>    | <b>10.06.2003</b> |
| <b>DEPOSITO DELLA RELAZIONE PERITALE</b> | <b>240 giorni</b> |
| <b>RINVIO DELLA CAUSA ALL'UDIENZA</b>    | <b>08.06.2004</b> |
| <b>PROROGA</b>                           | <b>120 GIORNI</b> |
|                                          |                   |
|                                          |                   |

**Tempio Pausania li**

**IL C.T.U.**

**DOTT. ARCH. MARIO CAPPAL**

Con ordinanza del 10.06.2003 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Mario Cappai, con Studio a Tempio Pausania in Via Sassari n.14, iscritto all'Albo degli Architetti della

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provincia di Sassari al n° 98, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di effettuare gli accertamenti di cui ai seguenti quesiti esposti nell'udienza del 10.06.2003 e di seguito elencati.

**Quesito n.1**

*“Descriva l’immobile pignorato indicando il Comune, la località, la via ed il numero civico, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell’atto di pignoramento”;*

**Quesito n.2**

*“Dica se gli immobile risultano accatastati e, in caso negativo, determini il costo del relativo accatastamento, provvedendovi ”;*

**Quesito n.3**

*“Verifichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso negativo, quantifichi il costo per la relativa sanatoria, ove possibile”;*

**Quesito n.4**

*“Indichi se l’immobile è libero o occupato e l’eventuale titolo dell’occupazione”;*

**Quesito n.5**

*“Determini il valore dell’immobile con l’indicazione del criterio (o criteri) di stima”;*

**Quesito n.6**

*“Verifichi la possibilità di vendere in uno o più lotti, in quest’ultimo caso indicando chiaramente il valore di ciascuno di essi”;*

Allo scopo di espletare l’incarico affidatomi e depositare la relazione in Cancelleria, chiesi ed ottenni giorni 240 (*duecentoquaranta*), e proroga di 120 giorni per accatastare gli immobili.

Dopo aver proceduto ad imbastire lo studio della Causa ed aver richiesto le varie documentazioni presso gli Uffici competenti, il giorno 12.07.2003 alle ore 16 presso il mio Studio in Via Sassari n.14 a Tempio Pausania, in assenza delle parti, davo inizio alle operazioni peritali.

Il giorno 12.03.2004 alle ore 16.00 mi recavo sul posto per espletare le operazioni peritali e, con l’assistenza del Sig. ho provveduto all’individuazione degli immobili in oggetto.

Nelle pagine seguenti si procederà all’esame dei quesiti esposti dal Giudice.

**Quesito n.1**

*“Descriva l’immobile pignorato indicando il Comune, la località, la via ed il numero civico, con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali e loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell’atto di pignoramento”;*

Il beni in oggetto sono i seguenti:

**Proprietario:**

1 – *Appartamento sito in Comune di Tempio Pausania alla Via Manin, denunciato all’UTE di Sassari con scheda n.141 del 1975, insistente su area distinta in Catasto Terreni al foglio 216 mappale 1192.*

Al numero di scheda sopra descritta, all’Agenzia del Territorio di Sassari corrisponde l’immobile individuato al foglio 216 mappale 1192, sub.6, posto al piano secondo di un edificio di tre piani, composto da cucina, bagno, corridoio, tre vani e quote condominiali, della superficie di circa 120.00 mq. L’edificio è ubicato nel Centro Storico, venne realizzato presumibilmente nel 1950, risulta in buone condizioni di conservazione.

Caratteristiche costruttive:

- ❑ Fondazioni : IN PIETRA E C.A.
- ❑ Struttura portante : IN MURATURA IN PIETRA E BLOCCHETTI IN CLS.
- ❑ Solai : LATERO CEMENTO
- ❑ Tramezzi : FORATINI 8x15x30
- ❑ Pavimenti : CERAMICA
- ❑ Rivestimenti : CERAMICA
- ❑ Infissi esterni : LEGNO
- ❑ Infissi interni : LEGNO
- ❑ Impianti tecnologici : IDRICO ELETTRICO, IDRICO, RISCALDAMENTO

2 – *Magazzino sito in Comune di Tempio Pausania alla Via Scudino, distinto al NCEU al Foglio 216 mapp.1070.*

L’immobile in oggetto non risulta essere censito nella banca dati dell’Agenzia del Territorio di Sassari al NCEU.

Molto probabilmente i succitati dati, corrispondono a dati del Catasto Terreni in quanto, agli stessi identificativi e sulla stessa area, insiste un fabbricato rurale intestato ad Azzena Pietro, nato a Livorno il 27.02.1925. E’stata riscontrata una discrepanza fra il bene individuato nell’atto di pignoramento e quello riscontrato in Catasto, sul terreno individuato all’ NCT vi potrebbero essere al NCEU proprietà diverse, pertanto il bene non è stimabile.

3 – *Appartamento sito in comune di Tempio Pausania , denunciato al UTE di Sassari*

con scheda n.162 del 1975;

Alla scheda in oggetto, all'Agenzia del Territorio di Sassari al NCEU, corrisponde l'immobile individuato al foglio 216 mappale 1787 sub.3.

L'immobile, posto al piano secondo risulta essere composto da scala comune, w.c., cucina, soggiorno, due vani, della superficie di 55.00 mq, soffitta al piano terzo della superficie di circa 40 mq, terrazzo di circa 15.00. Attualmente l'immobile risulta all'Ufficio del Territorio di Sassari intestato ai Sig.

L'edificio ricade all'interno del Centro Storico, presumibilmente è stato realizzato ai primi del 1900, risulta in discrete condizioni di conservazione anche se all'esterno necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria. Gli impianti dovranno essere rifatti in quanto non rispettano più la normativa vigente

Caratteristiche costruttive :

- ❑ Fondazioni : IN MURATURA IN PIETRA.
- ❑ Struttura portante : IN MURATURA IN PIETRA.
- ❑ Solai : LATERO CEMENTO
- ❑ Tramezzi : FORATINI 8x15x30
- ❑ Pavimenti : CERAMICA
- ❑ Rivestimenti : CERAMICA
- ❑ Infissi esterni : LEGNO
- ❑ Infissi interni : LEGNO
- ❑ Impianti tecnologici : IDRICO ELETTRICO, IDRICO,

*4 - Appartamento sito in Comune di Santa Teresa di Gallura alla via Contessa, denunciato al UTE di Sassari con scheda n.23 del 1975.*

Alla scheda in oggetto, all'Agenzia del Territorio di Sassari al NCEU, corrisponde l'immobile individuato al foglio 2 mappale 2308 sub.5. Dai dati riscontrati dalle visure Catastali il mapp. 2308 sub. 5 è intestato a , probabilmente nell'atto di pignoramento è stato erroneamente sbagliato il numero della scheda. Pertanto il bene non è stimabile.

*5 – Quota parte pari a 1/2 del terreno sito in Comune di Tempio Pausania distinto al NCT al foglio 187 mappali 186-187;( terreno di 3818 mq confinante per due lati con prop. eredi , con eredi , con viottolo interpodereale)*

Attualmente detto terreno risulta coltivato a vigneto e frutteto, sono presenti due edifici, uno adibito a deposito attrezzi agricoli della superficie di circa 30 mq, realizzato circa cinquanta anni fa, con struttura in pietra ; mentre l'altro realizzato presumibilmente a cavallo fra il 1970 e il 1980 e composto da piano terra e primo ha una superficie di circa 60 mq per piano, risulta edificato abusivamente.

6 – Quota parte pari ad 1/3 del magazzino sito in Comune di Tempio Pausania alla via Mannu, distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1239;

L'immobile in oggetto, unitamente agli immobili identificati con i mappali 1256 e 1259 costituivano un unico edificio; in seguito l'immobile, costituito dai mappali 1239, 1256 e 1259, veniva frazionato in 6 distinte unità immobiliari.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta individuato con variazione recante il n. di prot. 213/E del 1985.

Attualmente l'immobile risulta essere intestato a \_\_\_\_\_ dal quale i Sig. \_\_\_\_\_, hanno acquistato dal Sig. \_\_\_\_\_ l'immobile per una quota pari ad 1/3 ciascuno.

L'immobile è ubicato nel Centro Storico, al piano terra di un edificio di tre piani, realizzato ai primi del 900. Composto da un locale di circa 16.00 mq. Risulta in Discrete condizioni di conservazione, anche se tutti gli impianti no risultano più a norma.

7 – Quota parte pari ad 1/3 del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania alla via Nino di Gallura distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1029;

8 - Quota parte pari ad 1/3 del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania alla via Nino di Gallura distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1030/1;

9 - Quota parte pari ad 1/3 del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania alla via Nino di Gallura distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1030/2;

10 - Quota parte pari ad 1/3 del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania alla via Nino di Gallura distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1032;

Gli immobili descritti ai punti 7, 8, 9 e 10 non risultano essere censiti nella banca dati dell'NCEU dell'Agenzia del Territorio di Sassari.

Molto probabilmente tali dati fanno riferimento a dati del catasto terreni in quanto, sulla stessa area e con gli stessi identificativi, insiste un edificio che al NCEU è identificato con il mappale 2018 suddiviso in più subalterni intestati, oltre che ad \_\_\_\_\_ soggetto della presente causa, anche ad altri soggetti. Pertanto il bene non è individuabile e non si procede alla stima.

11 - quota parte pari ad 1/3 del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania alla via Nino di Gallura distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1355/3;

12 - quota parte pari ad 1/3 del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania alla via Nino di Gallura distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1355/4;

13 - quota parte pari ad 1/3 del fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania alla via Nino di Gallura distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1356;

Gli immobili descritti ai punti 11, 12 e 13 non risultano essere censiti nella banca dati dell'NCEU dell'Agenzia del Territorio di Sassari.

Molto probabilmente tali dati fanno riferimento a dati del catasto terreni in quanto, sulla stessa area e con gli stessi identificativi, è stato realizzato un edificio che al NCEU è identificato con il mappale 1809 con più subalterni intestati, oltre che ad ----- soggetto della presente causa, anche ad altri soggetti. Pertanto il bene non è individuabile e non si procede alla stima.

di proprietà di -----

15 – appartamento sito in Comune di Tempio Pausania denunciato all'UTE di Sassari con scheda n° 221 del 01.06.1983. insistente su area distinta al NCT al Foglio 183 mapp.797.

Alla scheda corrispondeva il lastrico solare individuato con il Mapp. 710 sub 3; su detto lastrico solare è stato realizzato un immobile di civile abitazione. Non essendo accatastato si è proceduto al suo accatastamento attualmente risulta individuato con il mapp. 710 sub 5, confinante con prop. , , con viale Don Sturzo, con palazzine popolari, salvo altri. L'alloggio è costituito da piano primo e secondo, di un edificio sito in Tempio Pausania viale Don Sturzo, è così distribuito:

- piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio, bagno, vano scala di collegamento al piano superiore, della superficie Utile di 69.14 mq e superficie coperta di 81.60 mq, veranda coperta di della superficie 21.25 mq
- piano secondo: tre letto, bagno, ripostiglio, della superficie utile di 55.05 mq e superficie coperta di 63.90 mq, due verande per complessivi 7.30 mq .

Caratteristiche costruttive :

- |                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| ❑ Fondazioni :         | IN MURATURA.                      |
| ❑ Struttura portante : | IN MURATURA IN BLOCCHETTI DI CLS. |
| ❑ Solai :              | LATERO CEMENTO                    |
| ❑ Tramezzi :           | FORATINI 8x15x30                  |
| ❑ Pavimenti :          | CERAMICA                          |
| ❑ Rivestimenti :       | CERAMICA                          |
| ❑ Infissi esterni :    | LEGNO                             |
| ❑ Infissi interni :    | LEGNO                             |

❑ Impianti tecnologici : IDRICO ELETTRICO, IDRICO, RISCALDAMENTO

L'edificio è stato realizzato da circa 20 anni, risulta in discrete condizioni di conservazione all'interno, mentre all'esterno necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria.

## di proprietà di -----

16 – terreno sito in Comune di Tempio Pausania località Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 85 (ex 43/B) di Ha 2.85.60; 87 (ex 34/C) di mq. 2720; 88 (ex 34/D) di mq. 912; 73 di Ha 3.29.71; 91 (ex 33D) di mq. 2325; 21 (ex 21/A) fabbricato rurale di mq. 351; 92 (ex 76/B) di mq. 1425; 22 di Ha. 1.68.46.

Il terreno attualmente ricade nella zona E (Agricola) del Piano di Fabbricazione Comunale, con un indice di fabbricabilità di 0.03 mc/mq.

Su sul mappale 21 insiste una porzione pari ad  $\frac{1}{2}$  di un fabbricato rurale presumibilmente edificato nel 1900, costituito da piano terra e primo, con al piano terra soggiorno, cucina, bagno, vano scale, al piano primo due camere da letto, la superficie complessiva è di circa 100 mq.

Caratteristiche costruttive :

- ❑ Fondazioni : IN MURATURA.
- ❑ Struttura portante : IN MURATURA IN BLOCCHETTI IN CLS.
- ❑ Solai : LATERO CEMENTO
- ❑ Tramezzi : FORATINI 8x15x30
- ❑ Pavimenti : GRANIGLIA
- ❑ Rivestimenti : CERAMICA
- ❑ Infissi esterni : LEGNO
- ❑ Infissi interni : LEGNO
- ❑ Impianti tecnologici : IDRICO ELETTRICO, IDRICO, RISCALDAMENTO

L'edificio all'interno è stato ristrutturato recentemente, e risulta in discrete condizioni di conservazione, mentre all'esterno necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria.

Il terreno è ubicato prevalentemente risulta in forte pendenza, fatta eccezione per una piccola parte posta a valle dello stesso, utilizzata ad orto, non risultano praticate ulteriori attività agricole. Una porzione dello stesso risulta alberata con querce da sughero.

## di proprietà di -----

17 – appartamento sito in Comune di Tempio Pausania denunciato all' Ute di Sassari con scheda n° 222 del 1983, insistente su area distinta al NCT al Foglio 183 Mappale 797.

A tale scheda corrispondeva il lastico solare individuato con il Mapp. 710 sub 2, su detto lastrico solare è stato realizzato un immobile di civile abitazione che non essendo accatastato si è proceduto al suo accatastamento attualmente risulta individuato con il Foglio 183 mapp. 710 sub 4, confinante con prop. , , con viale Don Sturzo, con palazzine popolari, salvo altri.

L'alloggio è costituito da piano primo e secondo, di un edificio sito in Tempio Pausania viale Don Sturzo, così distribuito:

- piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio, bagno, vano scala di collegamento al piano superiore, della superficie Utile di 59.20 mq e superficie coperta di 70.86 mq, veranda coperta di della superficie 28.92 mq
- piano secondo: tre letto, bagno, ripostiglio, della superficie utile di 51.40 mq e superficie coperta di 61.50 mq, due verande per complessivi 2.80 mq .

Caratteristiche costruttive :

- ❑ Fondazioni : IN MURATURA.
- ❑ Struttura portante : IN MURATURA IN BLOCCHETTI DI CLS.
- ❑ Solai : LATERO CEMENTO
- ❑ Tramezzi : FORATINI 8x15x30
- ❑ Pavimenti : CERAMICA
- ❑ Rivestimenti : CERAMICA
- ❑ Infissi esterni : LEGNO
- ❑ Infissi interni : LEGNO
- ❑ Impianti tecnologici : IDRICO ELETTRICO, IDRICO, RISCALDAMENTO

L'edificio risulta in discrete condizioni di conservazione all'interno, mentre all'esterno necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria.

## Quesito n° 2

***“Dica se gli immobili risultano accatastati e, in caso negativo, determini il costo del relativo accatastamento”;***

### **BENI DI PROPRIETA AZZENA PIETRO**

1 – Appartamento sito in Comune di Tempio Pausania alla Via Manin, denunciato all'UTE di Sassari con scheda n.141 del 1975, insistente su area distinta in Catasto Terreni al foglio 216 mappale 1192.

Alla scheda in oggetto all'Agenzia del Territorio di Sassari al NCEU, corrisponde l'immobile individuato al foglio 216 mappale 1192, sub.6,

2 – Appartamento sito in comune di Tempio Pausania , denunciato al UTE di Sassari con scheda n.162 del 1975;

Alla scheda in oggetto, all'Agenzia del Territorio di Sassari al NCEU, corrisponde l'immobile individuato al foglio 216 mappale 1787 sub.3.

5 – Quota parte pari a 1/2 del terreno sito in Comune di Tempio Pausania distinto al NCT al foglio 187 mappali 186-187

6 – Quota parte pari ad 1/3 del magazzino sito in Comune di Tempio Pausania alla via Mannu, distinto al NCEU al Foglio 216 mappale 1239;  
Alla scheda in oggetto, all'Agenzia del Territorio di Sassari al NCEU, corrisponde una variazione recante il n. di prot. 213/E del 1985.

#### **BENI DI PROPRIETA -----**

**1 - appartamento sito in Comune di Tempio Pausania denunciato all' Ute di Sassari con scheda n° 221 del 1983, insistente su area distinta al NCT al Foglio 183 Mappale 797.**

A seguito del accatastamento corrisponde : alloggio in Tempio P. viale Don Sturzo Censito in Catasto al Foglio 183 Mapp. 710 sub. 4 Zc. 1°, Cat. A/3, Cl. 2°, Cons.7,5 Sup. Cat. 147, Rendita 542.28

- 2 - Terreno sito in Comune di Bortigiadas loc. Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 85 ,Pascolo, di Ha 2.85.60, RD. 14.75, RA. 7.37;
- Terreno sito in Comune di Bortigiadas loc. Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 87, Pascolo, di mq. 2720, RD 2,11, RA 1,4;
  - Terreno sito in Comune di Bortigiadas loc. Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 88, pascolo di mq. 912, RD 0,71, RA 0,47;
  - Terreno sito in Comune di Bortigiadas loc. Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 73, Pascolo, di Ha 3.29.71, RD 51,08, RA 42,5;
  - Terreno sito in Comune di Bortigiadas loc. Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 91, Pascolo, di mq. 2325, RD 3,59, RA 3,00;
  - Fabbricato rurale sito in Comune di Bortigiadas loc. Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 21 fabbricato rurale di mq. 351;
  - Terreno sito in Comune di Bortigiadas loc. Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 92, Pascolo, di mq. 1425, RD 0,74, RA 0,37
  - Terreno sito in Comune di Bortigiadas loc. Fumosa distinto in Catasto al Foglio 188 mappali 22, vigneto, di Ha. 1.68.46, RD 87,00, RA 69,6;

#### **BENI DI PROPRIETA -----**

**1 - appartamento sito in Comune di Tempio Pausania denunciato all' Ute di Sassari con scheda n° 222 del 1983, insistente su area distinta al NCT al Foglio 183 Mappale 797.**

A seguito del accatastamento corrisponde : alloggio in Tempio P. viale Don Sturzo Censito in Catasto al Foglio 183 Mapp. 710 sub. 4 Zc. 1°, Cat. A/3, Cl. 2°, Cons.7,5 Sup. Cat. 147, Rendita 542.28

#### **Quesito n° 3**

***“Verifichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative; in caso negativo, quantifichi il costo per la relativa sanatoria, ove possibile”;***

Per quanto è stato possibile accertare tutti gli immobili non sono stati oggetto di alcun intervento edilizio per il quale sia richiesta concessione edilizia o autorizzazione in sanatoria a norma dell'art. 1 legge 28/02/1985 n° 47, fatta eccezione per l'immobile

realizzato sul Terreno di proprietà di Azzena Pietro, sito Tempio Pausania Loc. Milizzana **foglio 187 mappali 186**, sul quale è stato realizzato un edificio abusivo, per il quale è stata presentata richiesta di condono del 20.03.86 prot. 3722 posizione n° 27/1986, per detta pratica non è stata ultimata, pertanto non è stata rilasciata Concessione Edilizia, allo stato attuale l'immobile dovrà essere demolito.

#### **Quesito n° 4**

***“Indichi se l'immobile è libero o occupato e l'eventuale titolo dell'occupazione”;***

#### **BENI DI PROPRIETA -----**

- 1 – appartamento al piano primo, sito in Comune di Tempio Pausania alla via Manin, Censito all' NCEU al Foglio 216 Mapp. 1192 sub. 6 : risulta occupato dalla vedova di Azzena Pietro;
- 2 - l'immobile individuato al foglio 216 mappale 1787 sub.3, : risulta occupato
- 3 - terreno sito in Comune di Tempio Pausania distinto al NCT al foglio 187 mappali 186-187 : risulta locato.
- 4 - magazzino in Tempio via Mannu variazione prot. 213/E del 1985 : risulta libero

#### **BENI DI PROPRIETA-----**

- 1 - L'appartamento sito in Comune di Tempio Foglio 183 Mapp. 710 sub 5, risulta: occupato dal proprietario;
- 2 – terreni in Comune di Tempio Pausania località Fumosa distinti in Catasto al Foglio 188 mappali 85, 87 , 88, 73, 91, 21,92, 22 : sono utilizzati dal proprietario.

#### **BENI DI PROPRIETA -----**

- 1 - L'appartamento sito in Comune di Tempio Foglio 183 Mapp. 710 sub 4, risulta: occupato dal proprietario;

#### **Quesito n° 5**

***“Determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio (o criteri) di stima”;***

Per determinare il valore degli immobili oggetto della Causa si è proceduto ad un'analisi approfondita dei beni da stimare, della situazione di mercato del territorio in cui i beni sono ubicati e del contesto in cui le opere sono inserite.

Nel Comune di Tempio Pausania i prezzi di vendita, dei terreni ed edifici con caratteristiche simili a quello in esame, variano:

- |                                           |                                      |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| • per i terreni                           | fra Euro 1,00/mq e Euro 7,00/mq;     |
| • per gli alloggi siti nel Centro Storico | fra Euro 400,00/mq e Euro 800,00/mq; |
| • per gli alloggi limitrofi al Centro     | fra Euro 500,00/mq e Euro 900,00/mq; |
| • per i fabbricati rurali                 | fra Euro 200,00/mq e Euro 500,00/mq; |

il variare dei prezzi, secondo le quotazioni riportate, dipende dal tipo terreno, dall'esposizione, dalle colture e dalle infrastrutture esistenti, mentre per gli edifici

dall'anno di costruzione, dal tipo di rifiniture, dalla vetustà l'esposizione, dal contesto in cui il bene è inserito, dall'esistenza di infrastrutture.

Il valore di mercato degli immobili sarà dedotto dalla comparazione di tre fattori principali e cioè:

- **Incidenza del contesto morfologico di localizzazione;**
- **Caratteristiche tipologiche, architettoniche e dei materiali utilizzati;**
- **Vetustà dell'immobile Dotazione di Infrastrutture .**

Affinché la stima sia valida e rispondente ai reali valori del mercato di Tempio Pausania, è necessario che i tre fattori siano fortemente correlati fra loro.

Il valore è determinato :

- per i terreni sulla base della superficie;
- per i fabbricati sulla base delle superfici edilizie calcolate al lordo, assumendolo per intero per le superfici degli appartamenti mentre, è consuetudine stimare il valore dei terrazzi coperti, dei lastrici solari e dei garage per 1/2 del valore assunto per le superfici degli appartamenti.

| <b>DETERMINAZIONE DEL VALORE PROPRIETA' -----</b> |                   |                      |                                |                                   |                                  |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
|                                                   | <b>Terreno mq</b> | <b>Superficie Mq</b> | <b>Superficie accessori mq</b> | <b>Sup. compl. Quota parte Mq</b> | <b>Valore di mercato Euro/mq</b> | <b>Costo Euro</b> |
| Alloggio F.216 Mapp. 1192 sub. 6                  |                   | 120.00               |                                | 120.00                            | 600,00                           | 72.000,00         |
| ½ Terreno Agro                                    | 3.818             |                      |                                | 1.909,00                          | 6,00                             | 11.454,00         |
| Alloggio F.216 Mapp. 1787 sub.3.                  |                   | 55.00                | 55.00*0.50=27.5                | 82.50                             | 500,00                           | 41.250,00         |
| 1/3 Locale prot. 213/E del 1985.                  |                   | 16                   |                                | 5.33                              | 500,00                           | 2.665,00          |
| <b>Sommano</b>                                    |                   |                      |                                |                                   | <b>Sommano</b>                   | <b>127.369,00</b> |

| <b>DETERMINAZIONE DEL VALORE PROPRIETA' -----</b>      |                   |                      |                                |                                   |                                  |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
|                                                        | <b>Terreno mq</b> | <b>Superficie Mq</b> | <b>Superficie accessori mq</b> | <b>Sup. compl. Quota parte Mq</b> | <b>Valore di mercato Euro/mq</b> | <b>Costo Euro</b> |
| Terreno Agro F.188 mapp.85, 87 , 88, 73, 91, 92, 21,22 | 86.110            |                      |                                | 86.110                            | 2,00                             | 172.220,00        |
| Alloggio F.183 Mapp. 710 sub. 5                        |                   | 145.50               | 28.55*0.50=14.275              | 159.775                           | 600,00                           | 95.865,00         |
| Fabbr. Rurale F.188 Mapp. 21                           |                   | 100.00               |                                | 100.00                            | 250,00                           | 25.000,00         |
| <b>Sommano</b>                                         |                   |                      |                                |                                   | <b>Sommano</b>                   | <b>293.085,00</b> |

| <b>DETERMINAZIONE DEL VALORE PROPRIETA' -----</b> |                      |                                |                                   |                                  |                   |
|---------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
|                                                   | <b>Superficie Mq</b> | <b>Superficie accessori mq</b> | <b>Sup. compl. Quota parte Mq</b> | <b>Valore di mercato Euro/mq</b> | <b>Costo Euro</b> |
| Alloggio F.183 Mapp. 710 sub. 4                   | 132.36               | 31.72*0.50=15.86               | 148.22                            | 600,00                           | 88.932,00         |
| <b>Sommano</b>                                    |                      |                                |                                   |                                  | <b>88.932,00</b>  |

#### Quesito n° 6

**“Verifichi la possibilità di vendere in uno o più lotti, in quest'ultimo caso indicando chiaramente il valore di ciascuno di essi”;**

Il C.T.U., vista la natura del bene oggetto della relazione peritale, dispone che venga venduto in sette lotti e cioè:

**- 1° Lotto**

Così composto : *Appartamento al piano secondo sito in Comune di Tempio Pausania alla Via Manin, individuato all'NCEU al foglio 216 mappale 1192, sub.6, composto da cucina, bagno, corridoio, tre vani e quote condominiali;*

**Il prezzo di vendita è di Euro 72.000,00 (settantaduemila)**

**2° Lotto**

Così composto : 3 – *Appartamento al piano secondo sito in comune di Tempio Pausania censito al NCEU di Sassari al Figlio 216 mappale 1787 sub.3. Composto da scala comune, w.c., cucina, soggiorno, due vani , soffitta al piano terzo e terrazzo;*

**Il prezzo di vendita è di Euro 41.250,00 (quarantunoduecentocinquanta)**

**3° Lotto**

Così composto : *Quota parte pari a 1/2 del terreno sito in Comune di Tempio Pausania distinto al NCT al foglio 187 mappali 186-187;della superficie di 3818 m, con sovrastante fabbricato rurale (deposito) e fabbricato abusivo;*

**Il prezzo di vendita è di Euro 11.454,00 (undicimilaquattrocentocinquantaquattro)**

**4° Lotto**

Così composto : *Quota parte pari ad 1/3 del magazzino sito in Comune di Tempio Pausania alla via Mannu, individuato NCEU di Sassari variazione prot. 213/E del 1985;*

**Il prezzo di vendita è di Euro 2.665,00 (duemilaseicentosessantacinque)**

**5° Lotto**

Così composto : *terreni in Comune di Tempio Pausania località Fumosa distinti in Catasto al Foglio 188 mappali 85, 87 , 88, 73, 91, 21(con sovrastante fabbricato) ,92, 22, della superficie complessiva di 12.894.70 mq;.*

**Il prezzo di vendita è di Euro 197.220,00 (centonovantasettemiladuecentoventi)**

**6° Lotto**

Così composto : *L'alloggio al piano primo e secondo, sito in Comune di Tempio Pausania viale Don Sturzo censito all'NCEU al Foglio 183 Mapp. 710 sub. 5, con al piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio, bagno, al piano superiore, tre letto, bagno, ripostiglio;*

**Il prezzo di vendita è di Euro 95.865,00 (novantacinquemilaottocentosessantacinque)**

**7° Lotto**

Così composto : *L'alloggio al piano primo e secondo, sito in Comune di Tempio Pausania viale Don Sturzo censito all'NCEU al Foglio 183 Mapp. 710 sub. 4*  
*Con al piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, pranzo, ripostiglio, bagno, al piano superiore tre letto, bagno, ripostiglio;*

**Il prezzo di vendita è di Euro 88.932,00 (ottantottomilanovecentotrentadue)**

In ottemperanza al mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma ho provveduto a rispondere ai quesiti esposti nell'udienza del 10.06.2003.

Augurandomi che il lavoro possa essere di valido ausilio alla Giustizia, ringrazio per la fiducia accordatami.

TEMPIO PAUSANIA LI: 08.06.2004

**IL C.T.U.**

**ARCH. MARIO CAPPAL**