

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
(Prov. di SASSARI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

FIRE S.P.A.
contro

Ruolo G.E.S. N° 35/2023

**RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA
DOCUMENTAZIONE
CATASTALE
AUTORIZZAZIONI
AMMINISTRATIVE**

Il C.T.U.:

Arch. Anna Maria Muzzetto
via Sicilia n°4
07029 Tempio Pausania (Sassari)

IL MAGISTRATO ISTRUTTORE

Dr.ssa Federica Lunari

IL DIFENSORE DEL CREDITORE

Avv. Alessandro Barbaro

Data dell'incarico:

12.07.2023

Data del deposito Relazione Tecnica:

27.04.2024

Data del Rinvio:

25.02.2025



ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA FIRE S.P.A. CONTRO

Con ordinanza del 12.07.2023 la S.V.Ill.ma nominava la sottoscritta **Arch. Anna Maria Muzzetto**, residente in Tempio Pausania, via Sicilia n. 4, iscritta all'Albo degli Architetti di Sassari al n.199, quale **Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.)** al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO N. 1 – “*Identificazione del bene*”

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore procedente quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe censuarie** ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell’Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Rediga *congiuntamente al custode* il modulo di controllo dell’esame presente su 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 da ricevimento dell’incarico.**

QUESITO N. 2 – “*Descrizione del bene*”

Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); **descriva** le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); **descriva** le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l’esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

QUESITO N. 3 – “*Comparazione tra dati attuali e pignoramento*”



Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni 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; 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, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



QUESITO N. 7 – “Gravami”

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

QUESITO N. 8 – “Spese”

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in **uno o più lotti**; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”

Dica, solo nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

QUESITO N. 11 – “Stato del bene”

Accerti se l'immobile è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla **congruità del canone di locazione**, 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;

QUESITO N. 12 – “*Assegnazione casa coniugale*”

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

QUESITO N. 13 – “*Regime vincolistico*”

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

QUESITO N. 14 – “*Determinazione del valore*”

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

PREMESSA

Effettuato il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma C.P.C., Dopo aver predisposto il **Verbale di sopralluogo**, (*allegato alla relazione*), il sottoscritto perito redige la seguente perizia:

Gli Immobili descritti nell'Atto di pignoramento sono i seguenti:

“- Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania (SS) al foglio 191, part. 62, T, sughereto, classe 3, consistenza 88 are 23 centiare, R.D. Euro 15,95 R.A. Euro 3,19;

-Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania (SS) al foglio 191, part. 60, R-
Fabbricato Rurale, consistenza 64 centiare, oggi, a seguito di variazione in soppressione del 12.09.2017 al foglio 191, **part. 570, ente urbano; (venduto in data antecedente al pignoramento)**.



- Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania (SS) al foglio 191, part. 64, T, consistenza 81 are 24 centiare, oggi, a seguito di variazione in soppressione del 11.10.2007 al Catasto fabbricati del Comune di Tempio Pausania (SS) al foglio 191, part. 463, A/3, cons. 10 vani, Località Andrea snc, Piano S1-T e al Catasto terreni del Comune di Tempio Pausania al foglio 191, part. 462, pascolo, consistenza 72 are 54 centiare, R.D. Euro 14,99, R.A. 11,24”.

QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

Verificata la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., si riporta:

- **Prospetto riassuntivo** con l’indicazione dei **passaggi di proprietà** dei beni nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l’indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo.

Il pignoramento è stato **trascritto** in data **30.03.2023 ai nn. 3649/2563**, presso l’Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, a favore di SUMMER SPV S.R.L. con sede in Conegliano gravante sui beni in Tempio Pausania:

CT foglio 191, mapp. 62, are 88.23, mapp. 570 (ex mapp. 60) ente urbano, mapp. 462 (ex mapp. 64) are 72.54 e foglio 191 mapp. 463 (ex mapp. 64) cat. A/3 vani 10 piano S1-T snc.

PROVENIENZA

Dalla Relazione notarile risulta che i seguenti immobili:

a)- Al ventennio gli immobili sopra descritti risultavano di proprietà di

per la quota parte di 1/6 ciascuno, in morte di
 deceduto il 25 marzo 1986, certificato di denunciata successione del 26
 giugno 2000 rep. 39/490 Ufficio di Registro di Tempio Pausania, trascritto in data 9 ottobre
 2003 ai nn. 12259/8450 ed in morte di _____ nata a Bono il 30
 dicembre 1916 deceduta il 29 dicembre 1999, certificato di denunciata successione del 26
 giugno 2000, rep. 40/490 Ufficio di Registro di Tempio Pausania, trascritto in data 9
 ottobre 2003 ai nn. 12260/8451;
 non risulta accettazione di eredità;

b)- **nn. 14503/10049 del 05.12.2003 Atto di compravendita** del 20.11.2003 rep. 51850/16793 Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania,

hanno venduto a _____ che ha
 acquistato (a risultanza della nota di trascrizione coniugati in regime di separazione di beni)
 la proprietà di beni in Tempio Pausania: CT foglio 191 mapp. 60 are 00.34, mapp. 62 are
 88.23 e mapp. 64 are 81.24;

c). **nn. 9077/6429 del 24.10.2017 Atto di compravendita** del 28.09.2017 rep. 86669/39153 Notaio Fabio Papaccio di Olbia, _____ ha venduto a _____ che hanno acquistato, ciascuno per la



quota di ½, la proprietà di beni in Tempio Pausania: CT foglio 191 mapp. 570 cat. C2 mq 23;

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

-nn. 3649/2563 del 30.03.2023 Pignoramento a favore di SUMMER SPV S.r.l., con sede in Conegliano, credito di € 123.257,16, oltre interessi e spese, grava beni in Tempio CT foglio 191, mapp. 62, are 88.23, mapp. 570 (ex mapp. 60) ente urbano, mapp. 462 (ex mapp. 64) are 72.54 e foglio 191 mapp. 463 (ex mapp. 64) cat. A/3 vani 10 piano S1-T snc.

ISCRIZIONI

-nn. 15229/2419 del 22.12.2008 Ipoteca volontaria in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato del 18 dicembre 2008 rep. 91181/24683 Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari per la complessiva somma di € 270.000,00 di cui capitale € 135.000,00, grava beni in Tempio Pausania CT foglio 191, mapp. 60 are 00.64, mapp. 62, are 88.23, mapp. 462 are 72.54, e CF foglio 191 mapp. 463 cat. A/3 vani 10;

annotazione n. 247/46 del 13 gennaio 2010 (quietanza e conferma);

-nn. 10463/1638 del 28.07.2006 Ipoteca volontaria in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo condizionato del 26 luglio 2006 rep. 81982/18495 Notaio Vincenzo Pistilli di Olbia, a favore di Banco di Sardegna S.p.A. con sede in Cagliari per la complessiva somma di € 400.000,00 di cui capitale € 200.000,00, grava beni in Tempio Pausania CT foglio 191, mapp. 60 are 00.64, mapp. 62, are 88.23, mapp. 64 are 81.24.

QUESITO N. 2 – “Descrizione dei beni”

1. - Ubicazione:

Gli immobili oggetto di perizia si trovano in Comune di Tempio Pausania, Località “Andrea”, al lotto si accede dalla SS 392 Tempio-Oschiri, al chilometro 3 in direzione Oschiri, si svolta sulla destra e si percorre un breve tratto di strada depolverizzata che conduce al fabbricato ed ai terreni in oggetto, delimitati da recinzione e cancello di ingresso in ferro zincato carrabile elettrificato.

Proseguendo sulla SS per Oschiri, a 13 km ca. dall’immobile in oggetto, si raggiunge il Monte Limbara (1359 m).

Il lotto pertanto offre, nel contempo, la prossimità al centro urbano ed il privilegio di un sito di alto valore naturalistico, da cui si ammira la **veduta del Limbara**.

1.a - COME RAGGIUNGERE GLI IMMOBILI DA OLBIA AEROPORTO COSTA SMERALDA:

Dall’aeroporto di Olbia la direzione da seguire è la seguente:

- Via Strada Statale 127

DISTANZA DA PORTI E AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: 49 Km ca.



Porto di Olbia: 49 Km ca.

PUNTI VENDITA E SERVIZI

Servizi quali punti vendita, alberghi, negozi, ristoranti, banca, ecc. si trovano nel centro urbano di Tempio Pausania, a tre chilometri circa di distanza.

2. - Descrizione della zona:

Il terreno con sovrastante fabbricato in esame è inserito in una località amena, in leggero declivio, gli spazi esterni sono inerbiti, a tratti sterrati e pavimentati, adiacente all'abitazione è sito un sughereto di pregio; l'area presenta una vegetazione costituita da alberature e siepi.

Gli edifici presenti nella zona sono a prevalente destinazione residenziale, costituiti da edifici singoli o accorpati e villette.

Il tessuto rurale è costituito da case sparse servite da strade di penetrazione.

Il lotto di terreno è delimitato da recinzione e da alberature e vegetazione bassa.

3. - Caratteristiche sommarie dell'edificio :

L'edificio è disposto su due livelli: il piano seminterrato e il piano terra.

L'esterno dell'edificio è rivestito in intonaco tinteggiato; la copertura è a falde.

La recinzione all'ingresso è costituita da muretto con soglia in granito, sormontato da pannelli in "orsogril", lateralmente la recinzione è costituita da paletti e rete metallica, il cancello di ingresso al lotto è carrabile, prospiciente l'accesso al deposito mezzi agricoli, al piano seminterrato è presente un ampio spazio esterno pavimentato in scapoli di pietra disposti ad "opus incertum" e barbecue.

TIPOLOGIA: "CASA DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE"

4. - Caratteristiche generali e costruttive dell'edificio:

Caratteristiche riferite all'intera costruzione: **fondazioni** continue in calcestruzzo cementizio armato; **struttura portante** in muratura. **Orizzontamenti** in laterocemento. **Tramezzi** in mattoni forati; **copertura** : tetto a falde; infissi esterni: in legno e alluminio; persiane in alluminio;

Finitura pareti interne: intonaco "al civile"

Finitura esterna: intonaco tinteggiato;

Stipiti, soglie e architravi delle aperture esterne: in granito;

Capitelli in granito;

Intercapedine lungo il perimetro del piano seminterrato.

5.- Descrizione degli immobili:

-CASA UNIFAMILIARE DI ABITAZIONE sita in Comune di Tempio Pausania censita al N.C.E.U. al Fg 191, mapp. 463.

Lo stato di conservazione è **buono**;

Lo spazio esterno all'ingresso principale è sormontato da copertura a due falde e coppi.



Sul lato opposto, ampia veranda parzialmente coperta da tettoie con struttura lignea sormontate da coppi con pavimentazione in ceramica, parapetto costituito da ringhiera in legno; (cfr. doc. fotografica).

Lo **schema distributivo** prevede:

- al **piano seminterrato:**

la cantina adibita a **taverna**, collegata al piano terra da scala interna con gradini rivestiti in ceramica, ha accesso diretto da veranda coperta antistante, composta da ampio vano con camino e angolo cottura, il bagno dotato di sanitari, pavimentato in ceramica 15x15; il solaio ha travi in legno a vista; il **deposito attrezzi e mezzi agricoli**, ha accesso da ampio spazio antistante pavimentato in scapoli di pietra, pavimentato in ceramica, **portone sezionale elettrificato**, gli altri infissi sono in legno e alluminio.

- al **piano terra:**

il soggiorno-pranzo, la cucina, il soppalco collegato al soggiorno con scala in legno, pavimentato in parquet in legno, solaio in legno a vista, sul lato Ovest: quattro camere da letto, due bagni dotati l'uno di wc, bidet, lavabo e doccia, l'altro di wc, bidet e lavabo la cui pavimentazione è in ceramica, il rivestimento pareti in ceramica 15x15 con greca decorativa;

sul lato Est: la camera da letto padronale con spogliatoio, bagno dotato di wc, bidet, doppio lavabo e doccia la cui pavimentazione è in ceramica, rivestimento pareti in ceramica con greca decorativa e ripostiglio;

la pavimentazione del soggiorno è in ceramica (listone), i battiscopa sono in ceramica delle dimensioni standard;

Le **pareti interne** sono rivestite in intonaco con finitura al civile.

Le **porte** interne sono in parte in legno massello, in parte in tamburato.

Gli **infissi** sono in legno e alluminio con vetro camera, le persiane in alluminio, soglie e stipiti in granito, capitelli in granito.

Le **pareti esterne** sono rivestite in intonaco tinteggiato.

E' presente una veranda coperta al piano seminterrato sul prospetto Est, non riportata nella planimetria di progetto.

E' presente sul lotto **pensilina fotovoltaica**.

GLI IMPIANTI

Impianto idrico e fognario con allaccio alla fossa biologica tipo Imhoff.

Impianto elettrico sotto traccia, placche biticino;

Impianto fotovoltaico: Pensilina fotovoltaica

Potenza nominale installata : 15,75 KW

Producibilità annua attesa: 20.000 KWh

Superficie totale dei moduli mq 114,89

Convenzione N° N08E05420007 PER IL RICONOSCIMENTO DELLE TARIFFE INCENTIVANTI DELLA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA IMPIANTI FOTOVOLTAICI AI SENSI DEL DECRETO MINISTERIALE DEL



19.02.2007 E DELLA DELIBERA DELLA AUTORITA' PER L'ENERGIA ELETTRICA E IL GAS n. 90/07

tra il Gestore dei Servizi Energetici - **GSE S.p.A.** e Spanu Sara – **Produttore**

Domanda di concessione 98104

Decorrenza e durata della Convenzione: ha decorrenza dal **28.07.2009** e scadenza **il 27.07.2029.**

Pompe di calore, termoconvettori Aermec;

Impianto di aspirazione polveri centralizzato.

Impianto TV;

Citofono.

CONFINI

Il tratto di terreno con entrostante fabbricato **confina** con proprietà proprietà e con strada, salvo altri.

CONSISTENZA

Consistenza catastale appartamento: **10 vani**;

La **superficie lorda** della casa di abitazione identificata al al N.C.E.U. al fg, 191 mapp. 463, PS1-T, risulta:

- **al piano terra:** 176,55 metriquadrati circa;

- la superficie del soppalco risulta di 14,58 metriquadrati circa;

Considerato che il soppalco produce una superficie commerciale equivalente di $14,58 \times 0,40 = 5,83$ metriquadrati circa;

La superficie della veranda coperta all'ingresso sul prospetto sud risulta di 6,00 metriquadrati circa;

Considerato che le verande coperte producono una superficie commerciale equivalente di $6,00 \times 0,40 = 2,40$ metriquadrati circa;

La superficie della veranda parzialmente coperta sul prospetto nord risulta di 48,16 metriquadrati circa;

Considerato che le verande parzialmente coperte producono una superficie commerciale equivalente di $48,16 \times 0,30 = 14,44$ metriquadrati circa;

- **al piano seminterrato:** 144 metriquadrati circa;

Considerato che la taverna al piano seminterrato produce una superficie commerciale equivalente di $144,00 \times 0,50 = 72,00$ metriquadrati circa;

la **superficie commerciale** concessionata dell'immobile risulta di:

$176,55 + 5,83 + 2,40 + 14,44 + 72,00 = \text{mq } 271,22$

271 metriquadrati in cifra tonda.

La **superficie utile** netta (somma delle superfici calpestabili) risulta di 231,90 metriquadrati circa.



TABELLA RIASSUNTIVA CONSISTENZE**CONSISTENZA PROGETTO CONCESSIONATO**

<i>Progetto concessionato CASA DI ABITAZIONE</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>coefficienti delle pertinenze</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
Piano Terra	173,55	1	176,55
Piano Seminterrato	144	0,50	72,00
Soppalco	14,58	0,40	5,83
Veranda di ingresso coperta	6,00	0,40	2,40
Verande parz. coperte	48,16	0,30	14,44
Superficie commerciale progetto concessionato			271,22
Superficie terreni annessi al netto della superficie coperta	15.849,29		15.849,29

Interventi realizzati non concessionati

- Locale tecnico esterno all'edificio - PS
- Veranda coperta al PS.

QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale del bene.

QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

Il terreno con entrostante fabbricato in Comune di Tempio Pausania, Loc. “Andrea”, è accatastato come segue:

- **Catasto Terreni:** Fg 191, mapp. 462 (ex mapp. 64), superficie 7.254 mq, qualità pascolo , classe 1 Reddito dominicale Euro 14,99, Reddito agrario Euro 11,24, intestato a _____ , per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
- **Catasto Fabbricati:** Fg 191, mapp. 463 (ex mapp. 64) cat. A/3, classe 2, consistenza 10 vani, Località Andrea snc, piano S1-T, Dati superficie: Totale 258 mq Totale escluse aree scoperte : 244 mq; Rendita Euro 723,04, intestato a _____ , per il diritto di proprietà per 1000/1000;
- **Catasto Terreni:** Fg 191, mapp. 62, superficie 8.823 mq, qualità sughereto, classe 3 Reddito dominicale Euro 15,95, Reddito agrario Euro 3,19, intestato a _____ , per il diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.



La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione.

QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”

Gli immobili siti in Comune di Tempio Pausania, contraddistinti in Catasto al Fg. N. 191, mappali nn. 62-462-463 ricadono:

- secondo il vigente Programma di Fabbricazione (P.diF.), in una zona a destinazione urbanistica “E” (zona agricola);
- secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al PPR (approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 30.10.2023), in una zona a destinazione urbanistica “E” (zona agricola) classificata “E3” zona agricola frammentata.

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 65, comma 7 e dell’art. 67 del D. Lgs 152/2006 (norme di salvaguardia nelle more dell’adeguamento dello strumento urbanistico al PPR e al PAI): i mappali nn. 62-462-463 non sono interessati né da rischio frane né da rischio idraulico.

(Si allega Certificato di destinazione Urbanistica).

QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”

L’Edificio è stato realizzato in seguito a:

- **Concessione Edilizia N. 37/06** del 04.05.2006 intestata a
relativa alla realizzazione di una residenza in Loc. “Andrea” – Tempio Pausania su area distinta in Catasto (terreni/urbano) al foglio 191 mappale 60-62-64;
- **Concessione Edilizia N. 230/06** del 04.12.2006 intestata a
relativa alla Variante C.E. 37/06 per modifiche e ampliamento di un fabbricato residenziale in Loc. “Andrea” – Tempio Pausania su area distinta in Catasto (terreni/urbano) al foglio 191 mappale 60-62-64;

Inizio dei lavori in data: 04.05.2006 Pratica Edilizia 390/05 di cui alla Concessione n. 37 del 04.05.2006.

Inizio lavori in data 04.05.2006;

Fine lavori in data 29.10.2007 (depositata in data 02.11.2007) C.E. N. 37/06.

Si rileva che nelle planimetrie di progetto (C.E. N. 230/06) non è stata riportata la **veranda coperta al piano seminterrato** ed un piccolo **locale tecnico** esterno all’edificio (assenti anche nella planimetria catastale); per la regolarizzazione delle difformità, è necessario inoltrare sanatoria autocertificativa che riporti lo stato attuale. **Il costo della sanzione amministrativa** è di € **500,00** L.R. 23/1985 art.14, oltre spese tecniche.

QUESITO N. 7 – “Gravami”

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.



QUESITO N. 8 – “*Spese*”

Non vi sono spese condominiali, né spese fisse di gestione o manutenzione condominiali.

QUESITO N. 9 – “*Divisione in lotti*”

Considerate le caratteristiche dell’immobile di cui si tratta, della dotazione e della distribuzione dei servizi, ed in base alla tipologia, allo scrivente perito sembra opportuna la vendita in un unico **lotto**:

LOTTO N. 1

Tratto di terreno con entrostante casa di abitazione sita in Comune di Tempio Pausania, Località “Andrea” Piano S1-T, composta da soggiorno-pranzo, cucina, cinque camere, tre bagni, verande, taverna e deposito mezzi al piano seminterrato, il tutto censito come segue: al N.C.E.U al Fg 191, mapp. 463,

in Catasto Terreni: Fg 191, mapp. 462 e mapp. 62,

confinanti con proprietà , proprietà . e con strada, salvo altri.

Valore stimato: € 499.500,00

QUESITO N. 10 – “*Divisibilità in natura*”

Gli immobili in oggetto sono **pignorati per la quota parte di 1/1**.

QUESITO N.11 – “*Stato del bene*”

1 - Attualmente la **casa di abitazione** e i **terreni** su cui insiste, siti in Comune di Tempio Pausania, Località “Andrea” Piano S1-T, censiti al N.C.E.U al Fg 191, mapp. 463;

in Catasto Terreni: Fg 191, mapp. 462 e mapp. 62,

sono **occupati** dal Sig. che vi abita insieme alla moglie Signora

ed alla figlia minore

Titolo di proprietà:

Atto di compravendita del 20.11.2003 rep. 51850/16793 Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania, trascritto in data 05.12.2003 ai nn. 14503/10049 con cui

hanno venduto a

che ha acquistato (a risultanza della nota di trascrizione coniugati in regime di separazione di beni) la proprietà di beni in Tempio Pausania: CT foglio 191 mapp. 60 are 00.34, mapp. 62 are 88.23 e mapp. 64 are 81.24;

(*Si allega Estratto dell’Atto di matrimonio*).

QUESITO N. 12 – “*Assegnazione casa coniugale*”

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.



QUESITO N. 13 – “*Regime vincolistico*”

Non sussistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

QUESITO N. 14 – “*Determinazione del valore*”

Il valore più probabile del **tratto di terreno con entrostante casa di abitazione** siti in Comune di Tempio Pausania, Località “Andrea” Piano S1-T, censiti:
al N.C.E.U al Fg 191, mapp. 463,
in Catasto Terreni: Fg 191, mapp. 462;
in Catasto Terreni: Fg 191, mapp. 62,

è stato stimato a corpo in Euro 500.000,00

Resteranno a carico dell'acquirente:

- il costo della **sanatoria** stimato in € 500,00 oltre spese tecniche.

Pertanto il **valore di mercato dell'immobile risulta di € 499.500,00**

Il criterio di stima adottato è quello del valore di mercato, che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per la stima dell'immobile in oggetto si è fatto riferimento alla seguente letteratura:

- “OMI” Osservatorio del Mercato Immobiliare - quotazioni immobili.
- “Nomisma Immobiliare”: Analisi sul Mercato Immobiliare Italiano;
- “Consulente Immobiliare” – Informazione specializzata de “Il Sole 24 ORE”;

Si sono condotte, inoltre, ricerche presso le agenzie immobiliari del luogo, considerando i seguenti parametri:

la localizzazione con particolare riferimento al **pregio paesaggistico**;

pregio **ambientale e panoramicità**;

previsioni di piano;

grado di finitura e pregio dei materiali;

stato di manutenzione;

dotazione di impianti.

Si è inoltre tenuto dei seguenti parametri:

- stato di conservazione e manutenzione;

- età;

- qualità.

CONCLUSIONI:

La presente relazione viene depositata presso la Cancelleria delle Es. Imm.ri per via telematica; viene inviata al Sig _____, all' _____
(per il Creditore precedente).



Tanto riferisce e giudica il C.T.U., a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Tempio Pausania, 27.04.2024

Arch. Anna Maria Muzzetto

Si allegano:

1. - *Verbale di sopralluogo;*
2. - *Documentazione Catastale in Comune di Tempio Pausania:*
 - *Consultazione per partita attuale (Ufficio Tecnico Erariale Sassari) ai sensi della L. 8.8.96 n. 425, art. 10 comma 16:*
 - *Catasto Terreni: Fg 191, mapp. 462;*
 - *N.C.E.U. Fg 191, mapp. mapp. 463;*
 - *Catasto Terreni: Fg 191, mapp. 62;*
3. - *Planimetrie catastali fabbricato scala 1:200;*
5. - *Documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative:*

AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE

 - *Concessione Edilizia N. 37/06 del 04.05.2006;*
 - *Concessione Edilizia N. 230/06 del 04.12.2006 – Variante;*
 - *Inizio lavori in data 04.05.2006;*
 - *Fine lavori in data 29.10.2007;*
 - *Relazione Tecnica;*
 - *Elaborati grafici;*
 - *Planimetrie, Prospetti e Sezioni di progetto scala 1:100;*
6. – *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
7. - *Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio;*
8. – *Scheda tecnica Impianto fotovoltaico;*
9. – *Convenzione tariffe fotovoltaico;*
- 10.- *Documentazione fotografica;*
- 11.- *Onorari per la consulenza tecnica d'ufficio - Esecuzione Immobiliare*
Ruolo G.ES. n°35 /2023;
- 12.- *Fatture e ricevute spese.*

