

---

**Tribunale civile e penale di Tempio Pausania  
(Provincia di Sassari)**

**PERIZIA - C.T.U.  
Proc. 37\_2016**

**Debitore**

**Creditore procedente**

**Valutazione due unità immobiliari e autorimessa,  
Comune di Calangianus**

*Il C.T.U.*

*Dott. Ing. Alessandro Pintus*



## **1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO**

Nell'Udienza del 12 gennaio 2024, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombelli, nominava il sottoscritto:  
ing. Alessandro Pintus, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Sassari al n. 1186, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura esecutiva di cui all'oggetto, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

## **2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI**

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

### **Quesito n°1**

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

### **Quesito n°2**

*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**

*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:*

*Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*

*Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

*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**

*Proceda, 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;*







## MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE

A seguito dell'incarico conferitomi in data 12.01.2024, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calangianus, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania. In data 23.02.2024 presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione dei beni.

In data 26.02.2024, inviava tramite Pec presso il Comune di Calangianus (Settore Edilizia privata e Urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), la richiesta per verificare la documentazione amministrativa e tecnica relativa all'immobile sito nel Comune di Calangianus Via Luras snc più precisamente: immobili, distinti al foglio 44 mappale 2435 sub 2, sub 4, sub 3;

In data 21.03.2024, il sottoscritto comunicava via PEC l'accesso agli immobili per il giorno 9.04.2024.

In data 9.04.2024, in sottoscritto, si recava presso gli immobili siti nel Comune di Calangianus Via Luras snc più precisamente: immobili, distinti al foglio 44 mappale 2435 sub 2, sub 4, sub 3 e alla

, accedeva nell'appartamento al piano terra identificato al foglio 44, mappale 2435, sub 2, per l'accesso all'appartamento posto al piano primo identificato al foglio 44, mappale 2435, sub 4, si rimandavano le operazioni peritali al 18/04/2024;

In data 16.04.2024, in sottoscritto, si recava nuovamente presso gli immobili siti nel Comune di Calangianus Via Luras snc più precisamente: immobili, distinti al foglio 44 mappale 2435 sub 2, sub 4, sub 3 e alla presenza del

si provvedeva ad una ricognizione completa dell' appartamento, con rilievo planimetrico dell'immobile interessato, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 1: Verbale Operazioni Peritali.

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

### **1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.**

#### **QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"**

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento).

#### **Gli immobili siti in Comune di Calangianus risultano pignorati per l'intero.**

#### **1.02- Descrizione Catastale**

**A) - Appartamento, distinto nell'NCEU al foglio 44** mappale 2435, sub 2, Via Luras n. 25, piano T-1 Categoria A/2, classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 702,38.

- Confini: mappale 2265, mappale 2366, mappale 2435, sub 3, mappale 2435 sub 1;

**B) - Appartamento, distinto nell'NCEU al foglio 44** mappale 2435, sub 4, Via Luras n. 25 piano 2 Categoria A/2, classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 348,61.

- Confini: mappale 2435 sub 1, mappale 2265, mappale 2366;



- 
- C) - Autorimessa, distinta nell'NCEU al foglio 44** mappale 2435, sub 3, Via Luras n. 25 piano T  
Categoria C/6, classe 1, Consistenza 41 mq, Rendita Euro 107,99.  
- Confini: mappale 2265, mappale 2435 sub 1, mappale 2435 sub 2;

### **1.03 – Visura Ipotecaria Ventennale**

- **Atto di Donazione -**

favore:

contro:

Terreno sito in Calangianus località La Pischinaccia N.c.t.F.44, Mapp.1285, mq.1759.  
si riserva l'usufrutto vita sua natural durante.

- **Atto di Donazione accettata -**

favore:

contro:

(nudaproprietà)

contro:

(usufrutto)

Terreno sito in Calangianus località La Pischinaccia N.c.t.F.44, Mapp.2266, mq.423

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il giorno 10 settembre 2024 i beni sopra indicati risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

costituiscono

un fondo patrimoniale ai sensi degli artt.167 e seguenti del codice civile, al quale destinano il seguente immobile di proprietà esclusiva del signor In ordine alla destinazione cui sopra , si è riservato la piena proprietà dei beni costituiti in fondo patrimoniale ai sensi dell'art.168 C.C. I costituenti stabiliscono espressamente, ai sensi dell'art.169 C.C., che i beni in oggetto possono essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso del proprietario. signor Pes Giovanni.

favore:

(1/2 proprietà)

favore:

il 18/10/1954 (1/2 proprietà)

(coniugi in comunione legale)

contro:

(1/1 proprietà) (bene personale)

Abitazione sita in Calangianus via Luras N.c.e.u.F.44 Mapp.2435, sub. 2, Vani 8,5, Cat.A/2,  
Posto auto sito in Calangianus via Luras N.c.e.u.F.44 Mapp.2435, sub.3,Mq. 41, Cat.C/6,  
Fabbricato sito in Calangianus via Luras, in corso di costruzione, N.c.e.u.F.44, Mapp.2435/4,  
Cat.C

- **Decreto di Sequestro Conservativo**

Trascritto a

Tempio

favore:



---

Abitazione sita in Calangianus via Luras al p.t, N.c.e.u., F.44, Mapp.2435, Sub 2, Vani 8,5  
Cat.A/2

- **Ipoteca legale -**

favore: Equitalia Centro S.p.A. — Firenze 03078981200

contro: Pes Giovanni nato a Calangianus il 14/12/1951

Abitazione sita in Calangianus, F.44 Mapp.2435, sub 4, Vani 5, Cat.A/2

- **Verbale di pignoramento immobili -**

contro:

abitazione sita in Calangianus via Luras, F.44 Mapp.2435, sub 2, vani 8.5, Cat. A/2, casa  
per civile abitazione sita in Calangianus via Luras, F.44 Mapp. 2435, sub 4, vani 5, Cat.  
A/2, Autorimessa sita in Calangianus via Luras, F.44 Mapp.2435, sub 3, mq.41, Cat. C/6

## **QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"**

### **2.01 - Ubicazione.**

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono in due unità immobiliari (**A-B**), con terrazze e verande coperte annesse, e garage (**C**) posizionate rispettivamente al piano seminterrato (**immobile C**), al piano seminterrato e piano terra (**immobile A**), al piano primo (**immobile B**), dello stesso fabbricato.

Il complesso edilizio è ubicato nella Regione Sardegna, Provincia di Sassari, Comune Calangianus, Via Luras n. 25.

Il Comune di Calangianus, dista dal porto e dall'aeroporto di Olbia circa 45 km.

L'accesso al fabbricato è situato su via Via Luras n. 25.

I due appartamenti e il garage, sono raggiungibili tramite il cortile di accesso adiacente alla via Luras e vano scala entrambi beni comuni.

Gli immobili, oggetto della Causa sono meglio identificati negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinti attualmente in Catasto Fabbricati al:

### **Foglio 44 e più precisamente:**

- Catasto Fabbricati Comune di Calangianus, Particella 2435, sub. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita €. 702,38;

- Catasto Fabbricati Comune di Calangianus, Particella 2435, sub. 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita €. 348,61;

- Catasto Fabbricati Comune di Calangianus, Particella 2435, sub. 3, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 41m2, Rendita €. 107,99;

I beni oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consistono, come precedentemente detto in un fabbricato residenziale composto da tre unità immobiliari, situati rispettivamente al piano seminterrato e piano terra relativamente agli immobili (**A-C**) e al piano secondo relativamente all'immobile (**B**).



**A) - APPARTAMENTO - (Piano: seminterrato – terra) - Foglio 44, Part. 2435, sub 2**

L'appartamento (A) contraddistinto nel N.C.E.U. al Foglio 44, Particella 2435, sub. 2, ubicato al piano terra e al piano seminterrato ha l'accesso dal vano scala comune all'appartamento (B) posizionato su lato Nord Ovest del fabbricato..

L'unità immobiliare in parola, di 8,5 vani è composto al piano terra dal soggiorno-cucina, salotto, due bagni e due camere da letto oltre a terrazzo adiacente alla zona giorno che affaccia sul cortile di pertinenza.

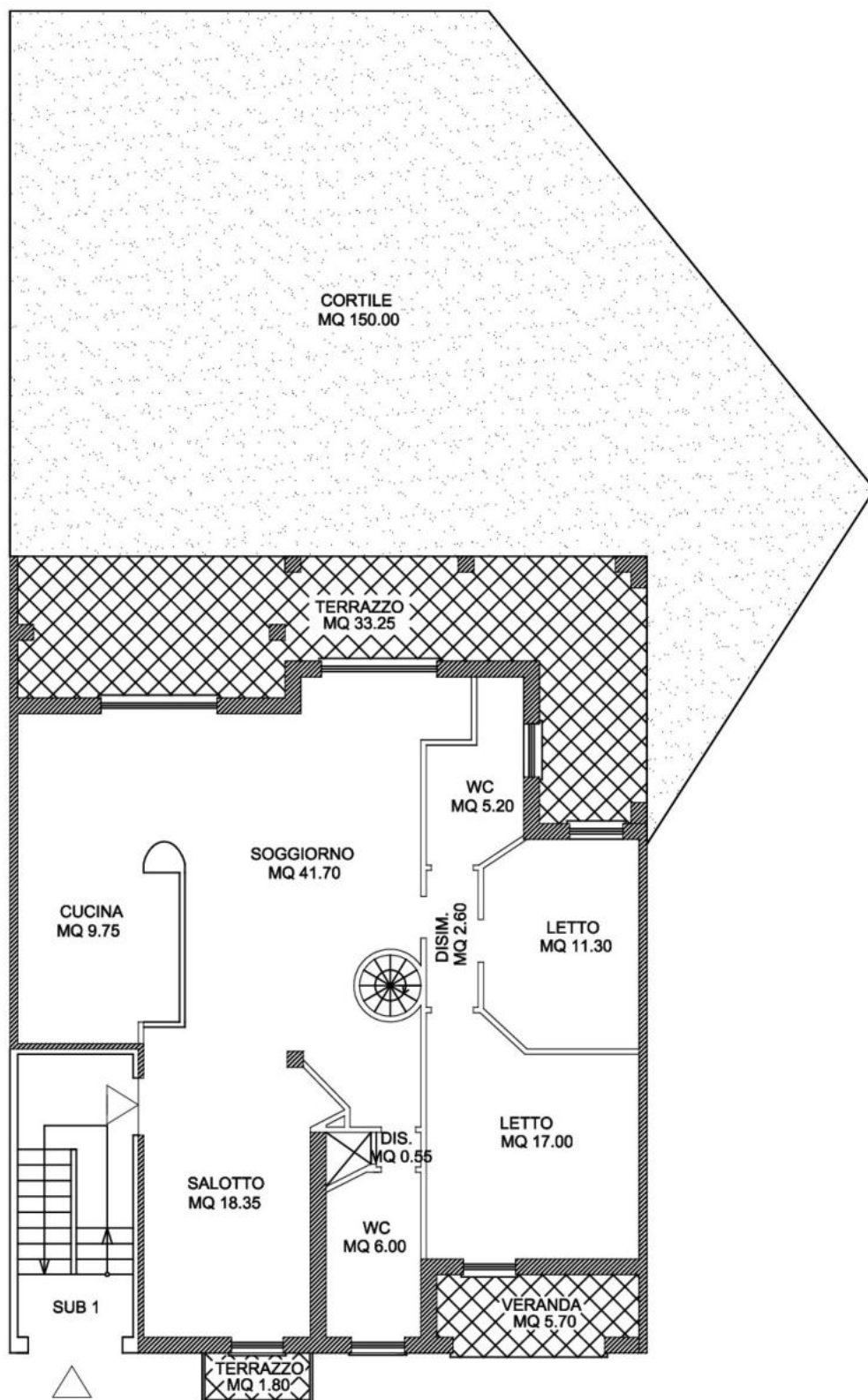
Tramite la scala interna posizionata nel soggiorno si accede al piano seminterrato composto da un ampio soggiorno con cucina e bagno.

Il piano seminterrato ha l'ingresso indipendente anche dal lato Nord che affaccia sul cortile comune lato strada Via Luras.

Le dimensioni esterne sono di circa ml. 12.15 di larghezza, ml. 13.20 di lunghezza, con altezza utile media interna di ml. 2.70, relativamente al piano terra e altezza utile media interna di ml. 2.60 relativamente al piano seminterrato, forma rettangolare, con tipologia tipica di edificio residenziale, pertanto si ottiene quanto segue:

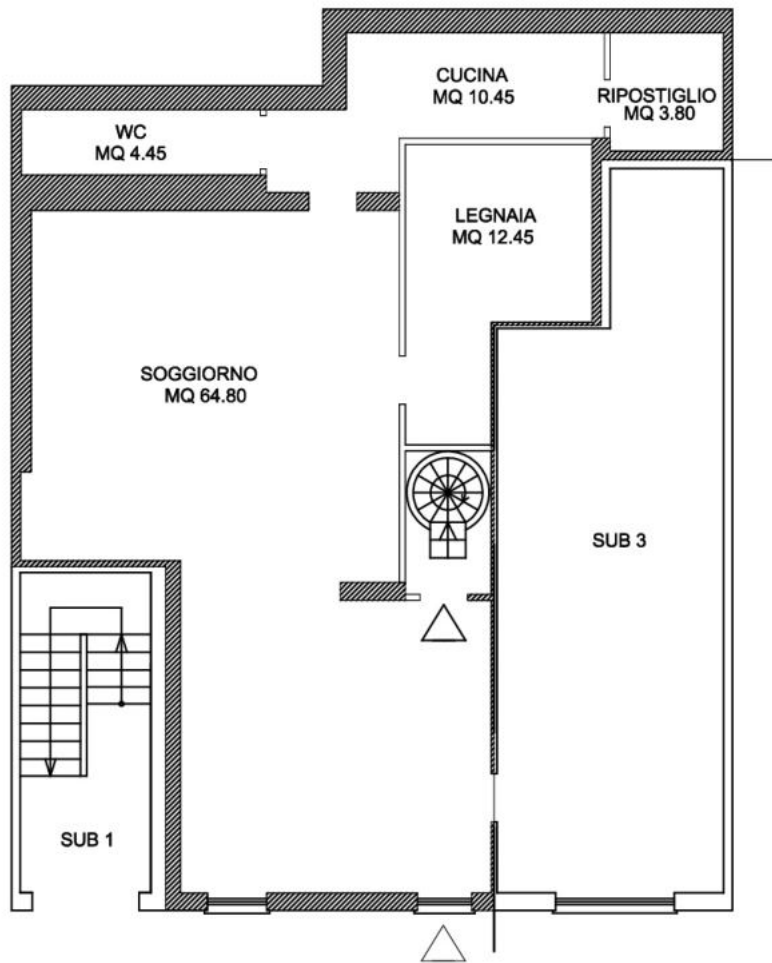
<b>Superficie Lorda complessiva "Appartamento P. Terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>130,00</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento P. Terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>112.45</b>
<b>Superficie Lorda complessiva "Appartamento P. Seminterrato"</b>	<b>mq.</b>	<b>116.85</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento P. Seminterrato"</b>	<b>mq.</b>	<b>99.95</b>
<b>Superficie Lorda complessiva "Veranda P. Terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>6.00</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Veranda P. Terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>5.70</b>
<b>Superficie Lorda complessiva "Terrazza Coperta"</b>	<b>mq.</b>	<b>34.30</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Coperta"</b>	<b>mq.</b>	<b>29.35</b>
<b>Superficie Lorda complessiva "Terrazza Scoperta"</b>	<b>mq.</b>	<b>2.00</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Scoperta"</b>	<b>mq.</b>	<b>1.80</b>
<b>Superficie Cortile</b>	<b>mq.</b>	<b>150.00</b>





**PIANTA APPARTAMENTO A – STATO ATTUALE – PIANO TERRA**





**PIANTA APPARTAMENTO A – STATO ATTUALE – PIANO SEMINTERRATO**

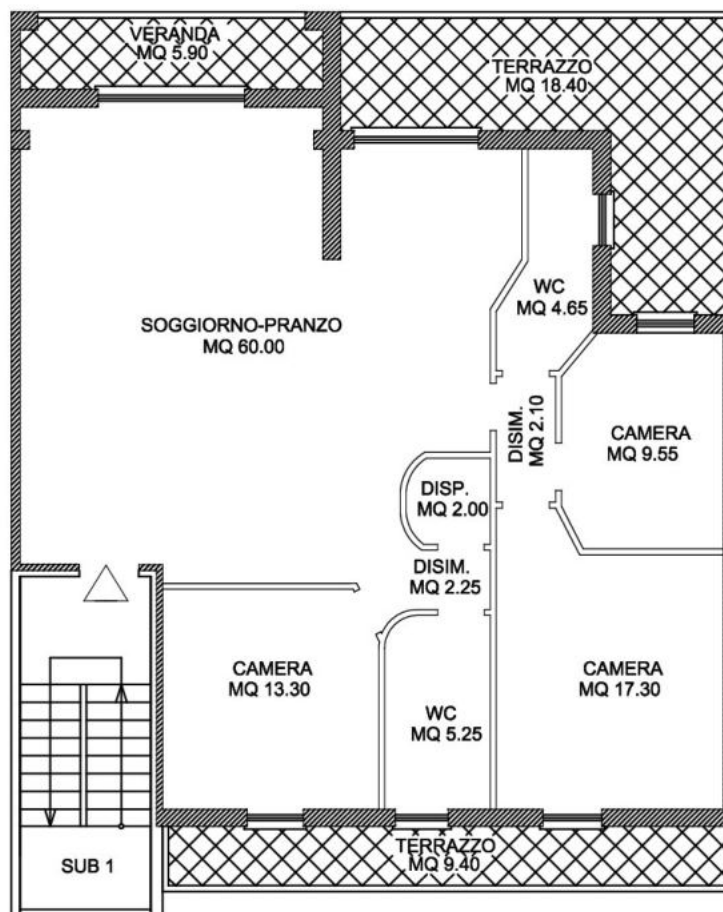


**B)- APPARTAMENTO - (Piano:1^A) - Foglio 44, Part. 2435, sub 4**

L'appartamento (B) contraddistinto nel N.C.E.U. al Foglio 44, Particella 2435, sub. 4, è ubicato al piano primo, ha l'accesso dal vano scala comune all'appartamento (A) posizionato su lato Nord Ovest del fabbricato.

L'unità immobiliare in parola, di 5 vani è composta dal soggiorno-cucina, che affaccia sulla veranda e sul terrazzo, due bagni e tre camere da letto due delle quali affacciano sul terrazzo lato ingresso; le dimensioni esterne sono di circa ml. 12.15 di larghezza, ml. 12.45 di lunghezza, con altezza utile media interna di ml. 2.70, forma rettangolare, con tipologia tipica di edificio residenziale, pertanto si ottiene quanto segue:

<b>Superficie Lorda complessiva "Appartamento P. Terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>129,00</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Appartamento P. Terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>116.40</b>
<b>Superficie Lorda complessiva "Veranda P. Terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>7.20</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Veranda P. Terra"</b>	<b>mq.</b>	<b>5.90</b>
<b>Superficie Lorda complessiva "Terrazza Scoperta"</b>	<b>mq.</b>	<b>30.10</b>
<b>Superficie Calpestabile complessiva "Terrazza Scoperta"</b>	<b>mq.</b>	<b>27.80</b>



**PIANTA APPARTAMENTO B – STATO ATTUALE – PIANO PRIMO**





### 2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato di cui fanno parte i tre immobili (A-B-C) ha struttura portante in c.a. con muratura dello spessore medio di 30 cm, per la parte esterna, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio spessore cm 10; strutture portanti intermedie orizzontali piane in latero - cemento; la copertura dell'edificio, con solaio, inclinato con coibentazione e impermeabilizzazione e manto di tegole rosse (coppi), il tutto in buono stato. Gli intonaci esterni, sono tinteggiati con pittura al quarzo impermeabile, il perimetro degli infissi esterni è rifinito con lastre di granito .

#### **2.03.1 – A) APPARTAMENTO - (Piano: S1-T^) - Foglio 44, Particella 2435, sub. 2**

Gli intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono in buone condizioni. I pavimenti interni sono in gres, mentre i rivestimenti del bagno, sono in ceramica tutto in buone condizioni.

L'impianto elettrico, sotto traccia, presumibilmente munito di collegamento a terra, con sezioni dei fili adeguate, pare eseguito a norma, con buona dotazione di prese.

Gli infissi esterni in alluminio esterno legno interno, tutti con vetrocamera, ad ante a battente e scorrevoli (vetrate), di buona fattura, sono tutti in buone condizioni;

In ottime condizioni di conservazione, oltre che di buona fattura, sono i serramenti interni, in legno;

Impianto termico: Caldaia, con termosifoni;

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'All. 2: Doc. Fotografica.

#### **2.03.2 – B) APPARTAMENTO - (Piano: 2^) - Foglio 44, Particella 2435, sub. 4**

Gli intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono in buone condizioni. I pavimenti interni sono in gres, mentre i rivestimenti del bagno, sono in ceramica tutto buone condizioni.

L'impianto elettrico, sotto traccia, presumibilmente munito di collegamento a terra, con sezioni dei fili adeguate, pare eseguito a norma, con buona dotazione di prese.

Gli infissi esterni in alluminio esterno legno interno, tutti con vetrocamera, ad ante a battente e scorrevoli (vetrate), di buona fattura, sono tutti in buone condizioni;

In ottime condizioni di conservazione, oltre che di buona fattura, sono i serramenti interni, in legno massello;

Impianto termico: Caldaia, con termosifoni;

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'All. 2: Doc. Fotografica.

#### **2.03.3 – C) POSTO AUTO - (Piano: S1^) - Foglio 44, Particella 2435, sub. 3**

Gli intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, sono in buone condizioni. I pavimenti interni sono in gres.

L'impianto elettrico, sotto traccia, presumibilmente munito di collegamento a terra, con sezioni dei fili adeguate, pare eseguito a norma, con buona dotazione di prese.

L'infisso esterno in alluminio, e' in buone condizioni;

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'All. 2: Doc. Fotografica.



---

#### 2.04 - Utilizzazione.

Gli immobili **(A)** e **(B)** al momento dell'accesso risultano occupati dal Sig. Pes Giovanni e dal figlio dell' esecutato.

#### 2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che gli appartamenti si presentano in buono stato. Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato degli appartamenti non occorre operare alcun lavoro, in quanto sia il tetto, le facciate e gli intonaci interni, gli infissi esterni ed interni, i pavimenti e rivestimenti, nonché gli impianti generali: idrico, fognario, elettrico, ecc. sono tutti in buone condizioni.

#### 2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni, con arredi in perfetto stato e idonei non solo per i mesi estivi.

### **3.00 - QUESITO n. 3 - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"**

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.

### **4.00 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "**

Per quanto detto al paragrafo precedente non si rende necessaria alcuna procedura di regolarizzazione.

### **5.00 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "**

Il PUC del Comune di Calangianus - identifica le aree di cui alla presente in Zona C1 – “Zone di Espansione Urbana”.

### **6.00 - QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità"**

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Calangianus è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto è stata realizzata in conformità della Concessione Edilizia numero 26 del 07.07.2000, intestata al Sig. Pes Giovanni. (Allegato 5)

In sede di sopralluogo, il sottoscritto ha tuttavia rilevato difformità rispetto al progetto concessionato.

Relativamente all'appartamento **(A)** l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione interna degli spazi, sia al piano terra che al piano seminterrato, quest' ultimo è stato ampliato inglobando parte del vuoto sanitario che affaccia sul lato esposto a sud e risulta adibito ad abitazione.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, possono essere sanati con una “Domanda di Concessione in Accertamento di Conformità”, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. – L.R. n. 23/1985, che comporterà un costo stimabile pari a €. 11.000,00).

Relativamente all'appartamento **(B)** in sede di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato che è stata chiusa e ulteriormente ampliata la veranda che affaccia sul soggiorno, oltre ad un aumento delle



---

superficie delle terrazze con un incremento del volume dell'involucro edilizio dell'immobile in parola, rispetto agli elaborati del progetto approvato.

L'immobile risulta, inoltre differente nella distribuzione interna degli spazi, con modifiche prospettiche rispetto a quanto previsto nel progetto concessionato.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, possono essere sanati con una "Domanda di Concessione in Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. – L.R. n. 23/1985, che comporterà un costo stimabile pari a €. 10.000,00.

#### **7.00 – QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"**

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

#### **8.00 – QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"**

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania non risultano trascritti, a carico dell'esecutato altri pignoramenti.

#### **9.00 – QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"**

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura degli immobili oggetto della presente relazione peritale e della situazione riscontrata, per quanto sopra detto, che si possano predisporre tre lotti di vendita in virtù della suddivisione naturale delle tre particelle catastali, e cioè:

##### **LOTTO n. 01:**

##### **Comune di Calangianus Via Luras n° 25**

##### **Foglio 44 e più precisamente:**

**A) Appartamento**, mappale 2435, sub 2, , piano T-1 Categoria A/2, classe 2, Consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 702,38.

##### **LOTTO n. 02:**

##### **Comune di Calangianus Via Luras**

##### **Foglio 44 e più precisamente:**

**B) Appartamento**, mappale 2435, sub 4, Via Luras SNC piano 2 Categoria A/2, classe 1, Consistenza 5 vani, Rendita Euro 348,61.

##### **LOTTO n. 03:**

##### **Comune di Calangianus Via Luras**

##### **Foglio 44 e più precisamente:**

**C)- Autorimessa, distinta nell'NCEU al foglio 44** mappale 2435, sub 3, Via Luras SNC piano T Categoria C/6, classe 1, Consistenza 41 mq, Rendita Euro 107,99.

#### **10.00 - QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"**

Con la procedura esecutiva n. 37/2016, promossa da "GE.SE GESTIONI SEPARATE SRL" contro "PES GIOVANNI", le unità immobiliari in parola risultano pignorate per intero; pertanto la stima sarà fatta su l'intera proprietà.



### **11.00 - QUESITO n. 11 - " Stato del bene"**

Le unità immobiliari, oggetto del presente pignoramento, visionate in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risultano non occupate. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

### **12.00 – QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"**

L'immobile, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### **13.00 – QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"**

Consultati i documenti e i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il giorno 10 settembre 2024, i beni sopra indicati risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **Costituzione di fondo patrimoniale**

. I signori \_\_\_\_\_ costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi degli artt.167 e seguenti del codice civile, al quale destinano il seguente immobile di proprietà esclusiva del signor \_\_\_\_\_

In ordine alla destinazione cui sopra il signor \_\_\_\_\_, si è riservato la piena proprietà dei beni costituiti in fondo patrimoniale ai sensi dell'art.168 C.C. I costituenti stabiliscono espressamente, ai sensi dell'art.169 C.C., che i beni in oggetto possono essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso del proprietario

favore:

favore:

(coniugi in comunione legale)

contro:

Abitazione F.44 Mapp.2435, sub. 2

Abitazione F.44 Mapp.2435, sub. 4

Posto auto Mapp.2435, sub.3

Fabbricato sito 44, Mapp.2435/4, Cat.C

**Decreto di Sequestro Conservativo** ex art.321 c.p.p.,

favore:

Abitazione F.44, Mapp. 2435, Sub 2, Vani 8,5 Cat.A/2

- **Ipoteca legale**

\_\_\_\_\_, repertorio \_\_\_\_\_, Iscritta a

favore: Equitalia Centro S.p.A. — Firenze 03078981200

contro: Pes Giovanni nato a Calangianus il 14/12/1951

Abitazione F.44 Mapp.2435, sub 4



---

- **Verbale di pignoramento immobili -**

relativamente a casa per civile abitazione sita in Calangianus via Luras, F.44 Mapp.2435, sub 2, vani 8.5, Cat. A/2, casa per civile abitazione sita in Calangianus via Luras, F.44 Mapp. 2435, sub 4, vani 5 Cat.A/2, Autorimessa sita in Calangianus via Luras, F.44 Mapp.2435, sub 3, mq.41, Cat. C/6

### **13.00 - QUESITO n. 13 - " Determinazione del valore"**

#### **13.01 – Scelta del criterio di stima.**

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova l'immobile, dettagliato precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" del lotto di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e



---

confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

### **13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.**

#### **13.01 – Scelta del criterio di stima.**

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano gli immobili, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" dei lotti di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con i beni da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano una redditività conseguentemente idonea.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).



### **13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.**

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicino a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 4):

- *Zona di rilevazione: Calangianus (SS);*
- *Tipo immobili: Destinazione Abitazioni civili – Compravendita;*
- *Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2023;*
- *Zona: Periferica – Zona Centro Urbano*
- *Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 650,00 – Max. €/mq 850,00 (S. Lorda);*

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

Il prezzo unitario di riferimento, che necessariamente ha carattere generale, viene adeguato alla situazione particolare trattata nella presente relazione tenendo conto dei seguenti specifici parametri:

- Caratteristiche costruttive;
- Dimensione ed età di edificazione del fabbricato;
- Livello qualitativo delle finiture e loro stato di conservazione;
- Ubicazione territoriale e piano di riferimento.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio (OMI).

#### I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750**(Ed. 2005) "*Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio*" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< *Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:*

*a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*

*b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*

*c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).*

Poiché si tratta di tre unità immobiliari, verificate in sede di sopralluogo e descritte in precedenza, si rende necessaria l'elaborazione di tre distinte tabelle per la valutazione della superficie commerciale:



**- APPARTAMENTO (A) - (Piano: Terra - P. Seminterrato) Foglio 44 mappale 2435, sub 2**

Nella tabella (A) che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

<b>TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione (%)</b>	<b>[b] Superf. Effettiva (mq)</b>	<b>[c] Superf. Ponderata (mq)</b>	<b>Note</b>
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	130,00	130,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a) Superficie calpestabile piano Seminterrato al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	50,00%	116,15	58,07	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	2,00	0,50	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	34,30	12,00	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	6,00	3,60	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie garage	50,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	150,00	15,00	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>219,07</b>	

La superficie commerciale diventa quindi:  $130,00 \times 100\% + 116,15 \times 50\% + 2,00 \times 25\% + 34,30 \times 35\% + 6,00 \times 60\% + 150,00 \times 10\% = \text{mq. } 219,07$  (arrotondamento 219,00).

Il parametro definitivo che andrò ad utilizzare per la stima sarà di 850,00 €/mq poiché dettato dall'attuale mercato immobiliare, dalle considerazioni tecniche effettuate in merito allo stato di conservazione dell'immobile, all'ubicazione ed alle caratteristiche generali.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 850,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 219,00 x €/mq 850,00 = €. 186.150,00 (arrotondamento €. 186.000,00)

**VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 186.000,00 – ONERI SANATORIA € 11.000,00 = € 175.000,00** (Centosettantacinquemila/00 Euro).



**- APPARTAMENTO (B) - (Piano: 2^) Foglio 44 mappale 2435, sub 4**

Nella tabella (B) che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

<b>TAB. "B" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione (%)</b>	<b>[b] Superf. Effettiva (mq)</b>	<b>[c] Superf. Ponderata (mq)</b>	<b>Note</b>
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	129,00	129,00	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	30,10	7,52	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	7,20	4,32	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>140,84</b>	

La superficie commerciale diventa quindi:  $129,00 \times 100\% + 30,10 \times 25\% + 7,20 \times 60 = \text{mq. } 140,84$ . (arrotondamento 141,00)

Il parametro definitivo che andrò ad utilizzare per la stima sarà di 850,00 €/mq poiché dettato dall'attuale mercato immobiliare, dalle considerazioni tecniche effettuate in merito allo stato di conservazione dell'immobile, all'ubicazione ed alle caratteristiche generali.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 850,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 141,00 x €/mq 850,00 = €. 119.850,00. (arrotondamento €. 119.900,00).

**VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 119.900,00 – ONERI SANATORIA € 10.000,00 = € 109.900,00** (Centonovemilanovecento/00 Euro).



## **- AUTORIMESSA (C) (Piano Seminterrato) - Foglio 44 mappale 2435, sub 2**

Nella tabella (C) che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati.

<b>TAB. "C" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)</b>				
<b>Denominazione delle Superfici</b>	<b>[a] Coeff. di ponderazione (%)</b>	<b>[b] Superf. Effettiva (mq)</b>	<b>[c] Superf. Ponderata (mq)</b>	<b>Note</b>
a) Superficie calpestabile piano terra al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	-	-	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali Autorimessa	50,00%	45,75	22,87	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	10,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>22,87</b>	

La superficie commerciale diventa quindi:  $45,75 \times 50\% = \text{mq. } 22,87$  (arrotondato mq 23,00).

Il parametro definitivo che andrò ad utilizzare per la stima sarà di 850,00 €/mq poiché dettato dall'attuale mercato immobiliare, dalle considerazioni tecniche effettuate in merito allo stato di conservazione dell'immobile, all'ubicazione ed alle caratteristiche generali.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 850,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

**VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 23,00 x €/mq 850,00 = €. 19.550,00 (arrotondamento €.  
19.600,00).**



## SINTESI VALUTATIVA

Le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

### **A) – APPARTAMENTO (Piano: Terra - P. Seminterato^) Foglio 44 mappale 2435, sub 2**

Valore medio unitario per mq 850,00 Euro

Superficie commerciale = mq 219,00

Valore Complessivo = ..... €. 175.000,00

### **B) – APPARTAMENTO (Piano Primo) Foglio 44 mappale 2435, sub 4**

Valore medio unitario per mq 850,00 Euro

Superficie commerciale = mq 141,00

Valore Complessivo = ..... €. 109.900,00

### **C) – AUTORIMESSA (Piano Seminterrato) Foglio 44 mappale 2435, sub 3**

Valore medio unitario per mq 850,00 Euro

Superficie commerciale = mq 23,00

Valore Complessivo = ..... €. 19.550,00

## **14.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE**

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente agli immobili e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'III.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

**Tempio Pausania lì, 11 SETTEMBRE 2024.**

Il C.T.U.

(Ing. Alessandro Pintus)

Alla presente relazione, si allegano:

- |            |  |
|------------|--|
| Allegato 1 | Verbale Operazioni Peritali  |
| Allegato 2 | Documentazione Fotografica   |
| Allegato 3 | Visure e Schede Catastali  |
| Allegato 4 | Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio); |
| Allegato 5 | Documenti Conformità Edilizia                                      |
| Allegato 6 | Riepilogo Ispezione Ipotecaria                                     |

\*\*\*\*\*

