

**RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
COMPRENSIVA DI RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI  
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
E.I. 166/2021**



Premesso che

- la sottoscritta ha provveduto all'invio della relazione di stima alle parti in data 12/06/2025;
- in pari data ha provveduto al deposito della relazione di stima e dei suoi allegati;
- in data 20/06/2025 ha ricevuto delle osservazioni da parte dell'esecutato;

con la presente relazione provvede a dare risposta alle osservazioni pervenute.

Ai fini di una chiara lettura la presente relazione di stima è composta da due parti: nella prima parte si riporta un estratto delle osservazioni e le relative risposte e nella seconda parte la relazione già depositata segnando col simbolo di cancellatura/sopralineatura ~~le parti cancellate~~ e con caratteri in rosso eventuali nuovi valori accolti.

## OSSERVAZIONI E RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Sono pervenute da parte dell'esecutato le seguenti osservazioni:

### **Prima osservazione**

*“Visto e letto l’elaborato peritale datato 12.06.25 e comunicato in pari data, con il quale il CTU risponde ai quesiti posti dal G.E in sede di conferimento dell’incarico, si rappresentano le seguenti osservazioni.*

*A seguito dell’analisi esposta il C.T.U. arriva ad applicare per gli immobili oggetto di stima un valore medio di 1690 €/mq. al quale viene applicato un deprezzamento molto elevato, altamente soggettivo, che penalizza il valore dell’immobile (si consideri che trattasi di una palazzina con vista panoramica sul mare) valore medio (€ 1.690 x 0.85 =) di 1436 €/mq.*

*Così come indicato nella CTU “...Si deve inoltre tener conto di tutti i lavori da farsi per riportare lo stato di fatto allo stato concessionato o concessionabile. Si ritiene che la presenza degli abusi da sanare deprezzi il valore del bene di una percentuale del 5%, per cui il corretto prezzo di vendita viene assunto pari a  $1436 \cdot 95/100 = 1364,00$  €/mq, che si ritiene congruo per il fabbricato in argomento”.*

*Visto che il CTU ritiene, così come indicato a pag. 20, che le opere abusive possano essere sanabili con un costo pari a € 15.000,00, al valore di 1436 €/mq, viene quindi applicato un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 5%.”*

### **Risposta alla Prima osservazione**

In primis, relativamente al “deprezzamento molto elevato e altamente soggettivo che penalizza il valore dell’immobile” si fa notare che è stato applicato tenendo conto delle caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche e precisamente

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

Caratteristiche Di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno

Caratteristiche Di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	30%
<b>TOTALI</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>	<b>85%</b>

Ammissa una percentuale di “soggettività” delle considerazioni fatte nei valori assunti dal CTU si ritiene di accogliere in parte l’osservazione sostituendo la tabella precedente con la seguente:

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	25%
Tipologiche	15%	30%	25%
Produttive	25%	35%	32%
<b>TOTALI</b>	<b>60%</b>	<b>100%</b>	<b>92%</b>

Per cui si ritiene congruo un prezzo di € 1690x0,93 = € 1571,70

Relativamente alla sanabilità delle opere abusive, il CTU in perizia non ha affermato che le opere siano sanabili con un costo pari a 15.000,00 euro, ma ha affermato : *“che gli abusi che prevedono un aumento di cubatura possono essere sanati solo provvedendo al ripristino dello stato concesso, dovranno quindi essere ripristinate le verande e sarà anche necessario presentare una domanda di condono edilizio per tutte quelle opere discordanti dal progetto e comunque realizzate entro il 1978 .*

*Il costo per queste pratiche edilizie può essere stimato pari a € 15.000,00 compresi i costi amministrativi.”*

Con la frase sopra riportata si intende dire che le opere che sono state realizzate abusivamente con un aumento di cubatura dovranno essere demolite e le spese necessarie per le demolizioni e i vari rifacimenti sono da computarsi a parte e sono stati valutati con un deprezzamento del 5%, mentre le spese di progettazione e i costi amministrativi sono stati stimati in 15.000 euro.

Tenendo conto che sono presenti volumi abusivi, avendo annesso le verande, nei soggiorni dei due appartamenti, nei due bagni uno al piano terra e l’altro al primo piano, oltre che in una camera da letto posta al primo piano, si ritiene che il costo per le demolizioni e i rifacimenti sia stimabile in € 25.000,00 (circa pari al 5% del valore stimato).

**Seconda osservazione**

*Dalla verifica delle superfici commerciali sembrerebbe esserci una discordanza tra quelle indicate nella CTU e quelle realmente esistenti relativamente al piano terra che risulta 110,65 mq anziché 106,92 e al piano primo risulta di mq 114,33 anziché 109,32.*

**Risposta alla Seconda osservazione**

La sottoscritta ha proceduto alla verifica delle superfici su software sul quale è stato riprodotto lo stato di fatto, e considerata la mancata conoscenza dello spessore del muro di confine con altra proprietà, assumendo questo pari a 40 cm, si ricava per il piano terra una superficie pari a 108,77 mq e per il piano primo una superficie pari a 111,17 mq.

**Terza osservazione**

*“Si contesta inoltre il calcolo del valore commerciale relativo alle verande al quale il CTU ha attribuito il valore pari al 30% dei mq anziché 60% e al piano seminterrato al quale il CTU ha attribuito il 25% dei mq anziché 50%.*

*Si sottolinea che per un corretto e inequivocabile calcolo della superficie commerciale è consuetudine dei CTU far 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 per la quale stabilisce che:*

***SUPERFICI PRINCIPALI DESCRIZIONE INCIDENZA ANNOTAZIONI***

*Superficie utile netta calpestabile 100%*

*Muri perimetrali 100%*

*Muri perimetrali in comunione 50%*

*Mansarde 75% Altezza media minima mt 2,40*

*Sottotetti non abitabili \* mansarda 35%*

*Soppalchi abitabili 80%*

*Soppalchi non abitabili 15%*

*Verande \* con finiture analoghe ai vani principali 80%*

*Verande \* senza finiture analoghe ai vani principali 60%*

*Taverne e Locali seminterrati abitabili 60%*

*Alla luce di quanto esposto si ottiene la superficie commerciale (lorda) dell'appartamento al piano primo di 114,33 mq, la superficie della veranda al piano primo di 34,13 mq che ragguagliata al 60% è pari a 20,47 mq, la superficie commerciale (lorda) dell'appartamento al piano terra di 110,65 mq, la superficie della veranda al piano terra di 34,13 mq che ragguagliata al 60% è pari a 20,47 mq, la superficie lorda del piano seminterrato pari a mq 82 che ragguagliata al 60% è pari a 49,20 mq la superficie del giardino di circa 330 mq che ragguagliata al 10% è pari a 33,00 mq si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 348,12 mq .*

*Moltiplicando il valore medio di 1.690 €/mq per la superficie di 348,12 mq ne discende il valore di (1.364 €/mq x 290.22 mq) € 588.322,80 a cui vanno sottratti 15.000 € per spese di sanatoria degli abusi, ottenendo così un valore di stima pari 573.322,80 €, che può ragionevolmente approssimarsi a 574.000,00 €.*

### **Risposta alla Terza osservazione**

Premesso che la norma *UNI 10750* non è più in vigore e che non esiste una “legge” per il calcolo delle superfici commerciali, ma solo delle indicazioni, si fa notare che la stessa norma computa al 60% le taverne e i locali seminterrati abitabili qualora siano collegati direttamente alla abitazione, mentre i locali Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) sono computabili al 20%. Volendo comunque applicare tale norma, ancora oggi spesso usata, poiché il piano seminterrato è catastalmente classificato in cat. C2 “magazzini e locali deposito”, non può considerarsi un locale abitabile per cui non si accoglie l’osservazione fatta in merito, mentre si accoglie l’osservazione fatta in merito alla superficie delle verande.

### **Conclusione**

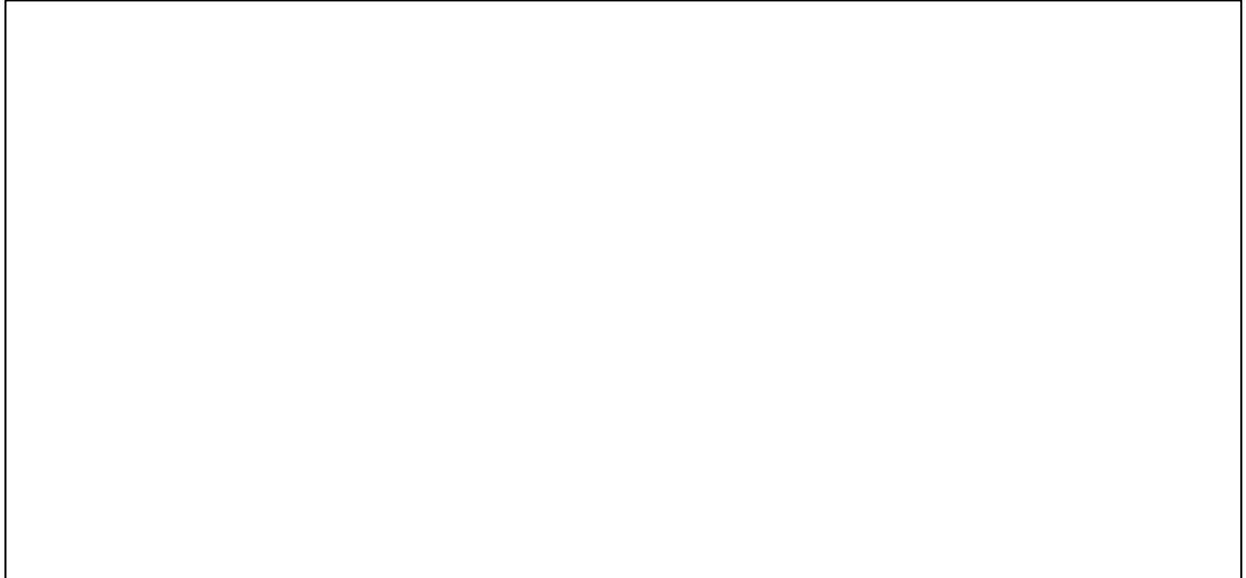
In considerazione di quanto sopra detto si procede alla nuova stima:

- fissato il prezzo di € 1571,70/m<sup>2</sup>
- considerata
- la superficie commerciale (lorda) dell’appartamento al piano primo di 111,17 m<sup>2</sup>,
- la superficie della veranda al piano primo di 34,13 mq che raggugliata al 60% è pari a 20,48 m<sup>2</sup>,
- la superficie commerciale (lorda) dell’appartamento al piano terra di 108,77m<sup>2</sup>,
- la superficie della veranda al piano terra di 34,13 mq che raggugliata al 60% è pari a 20,48 m<sup>2</sup>,
- la superficie lorda del piano seminterrato pari a mq 82 che raggugliata al 25% è pari a 20,5 m<sup>2</sup>
- la superficie del giardino di circa 330 mq che raggugliata al 10% è pari a 33,00 m<sup>2</sup>  
si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 314,40 m<sup>2</sup>.

Moltiplicando il valore medio di 1.571,70 €/mq per la superficie di 314,40 mq ne discende il valore di (1.571,70 €/mq x 314,40 mq) € 494.142,00 a cui vanno sottratti 25.000 € per lavori necessari alla eliminazione degli abusi non sanabili e 15.000 € per spese di progettazione e oneri amministrativi per sanatoria degli abusi, ottenendo così un valore di stima pari 454.142,00 €, che può ragionevolmente approssimarsi a 454.000 €;

**In conclusione, il valore dell’immobile è stimato in 454.000,00 € (quattrocentocinquantaquattro mila euro).**

**RELAZIONE FINALE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
**E.I. 166/2021**



\* \* \*

**Premessa**

Il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Antonia Palombella, in data 28/11/2024 ha conferito l'incarico di Esperto Stimatore alla sottoscritta Ing. Sebastiana Occhioni, disponendo che l'esperto stimatore si attenga nello svolgimento dell'incarico alle direttive contenute nella modulistica pubblicata sul sito del Tribunale di Tempio Pausania con la denominazione "Compiti dell'esperto stimatore".

Pertanto, il CTU redige la presente relazione seguendo lo schema dettato nella circolare datata 14 settembre 2023 riportante i compiti dell'esperto stimatore.

**Introduzione:**

Si premette che la sottoscritta non avendo ricevuto in tempo utile la documentazione richiesta al Comune di Santa Teresa Gallura ha dovuto chiedere proroga che è stata regolarmente concessa, fissando il nuovo termine per il deposito della perizia alla data del 15/06/2025.

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 15 Aprile 2025 come risulta dal registro dei verbali (All. 2) in seguito a comunicazione inviata alle parti tramite Pec (All. 1).

L'udienza per l'esame della CTU è stata rinviata al giorno 8/07/2025 ore 10.15.

## Risposta ai quesiti

a) *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.*

È allegata agli atti la certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dottor Onofrio di Caprio in data 15 ottobre 2021. Si mette in evidenza un errore materiale a pagina uno relativamente alla formalità n.2891 del R.G. e 2452 del R.P. del 20/10/1975 ove si dice *atto di compravendita per notaio Mario Francesco Campus del 2/10/1975*, infatti la data corretta è del 24/09/1975 come risulta da nota di trascrizione riportata in Allegato 22.

b) *Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.*

È stato redatto il modulo di controllo dell'esame dell'edificio pignorato che si allega alla presente (All. 3)

c) *Provveda ad acquisire:*

i) *Planimetria catastale;* Sono state acquisite le planimetrie catastali relative all'appartamento identificato al sub 1 (All. 4), all'appartamento identificato al sub 6 (All 5) e le planimetrie catastali relative ai locali deposito identificati al sub 4 (All. 6) e sub 7 (all. 7)

Sono stati inoltre acquisiti le visure catastali storiche (All.8-9-10-11) e la mappa catastale (All. 12) catasto terreni con riferimento al terreno identificato al mappale 252 sul quale è stato edificato l'edificio.

ii) *tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità;* In seguito a richiesta di accesso agli atti (All.13), il Comune di Santa Teresa Gallura ha trasmesso la pratica edilizia n. 902 del 1974, di cui si allega la concessione ed un estratto delle tavole grafiche (All.14)

in seguito alla quale fu realizzato il comparto G del villaggio di Ruoni ed ulteriori pratiche non relative al fabbricato oggetto di pignoramento come fu accertato in fase di sopralluogo. La sottoscritta ha comunicato il disguido al Comune di Santa Teresa Gallura (All 15), che telefonicamente ha fatto sapere che relativamente all'immobile oggetto di causa erano state presentate ulteriori pratiche edilizie che però non erano state definite. La sottoscritta si è quindi recata presso l'ufficio tecnico del comune di Santa Teresa Gallura che ha riferito che risultano presentate ulteriori tre pratiche che non risultano definite e precisamente:

- Pratica edilizia n. 1025/1986 (Condono Edilizio 1985) – Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 + Domanda di sanatoria per le opere rientranti nelle tipologie di abuso 7 di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985 - protocollo 14270 del 31/12/86 ( All. 16).
- Progetto piano casa - pratica n. 533-2014 ( All. 17).
- Accertamento di conformità per variazioni interne ed esterne in un edificio residenziale – pratica n. 27-2015 ( All. 18).

iii) *certificato di abitabilità/agibilità ove esistente;* Non è presente alcun certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile oggetto di esecuzione

iv) *anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato;* Dall'archivio Notarile di Sassari è stato acquisito Atto pubblico di compravendita del Notaio Campus Mario Francesco del 2/10/1975 rep. 9797 registrato ai numeri 2452 di particolare e 2891 di generale (All. 19) con il quale fu acquistato il terreno sul quale in seguito fu edificato dal soggetto esecutato il fabbricato sottoposto a pignoramento.

v) *eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Non risultano presenti dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale.

d) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile*

*e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento

*Immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Santa Teresa Gallura:*

- *Foglio 9, part 1, sub. 1, zona cens. 1, categoria A/3, classe U, vani 5,5, 107 mq, rendita euro 340,86*
- *Foglio 9, part 1, sub. 6 (ex sub.2 e 3), zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, vani 4, 110 mq, rendita euro 299,55*
- *Foglio 9, part 1, sub. 4, zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, 15 mq, rendita euro 31.50*
- *Foglio 9, part 1, sub. 7 (ex sub 5), zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, 66 mq, rendita euro 173,27*

*Il tutto unitamente ai frutti, accessori e pertinenze degli stessi,nessuna esclusa.*

è conforme allo stato attuale e identifica in modo univoco i beni oggetto di pignoramento.

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

Le planimetrie catastali acquisite, relative ai quattro immobili di seguito riportate non sono conformi né allo stato di progetto approvato né allo stato di fatto e dovranno essere aggiornate dopo aver definito le pratiche edilizie depositate in Comune e sanato gli abusi presenti.

Appartamento fg 1 – part 1 – sub 1: non conforme né allo stato di progetto approvato né allo stato di fatto

Data presentazione: 08/05/1981 - Data: 10/12/2024 - n. T384156 - Richiedente: CCH2ST58D64E747C

MODULARIO  
R. - Cat. 2. F. - 311

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mov. II (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 50

COMUNE DI SANTATERESA GALL.  
F.º 9 MAP. 252

PIANO TERRA

PLANIMETRIA SC. 1:500

PLANIMETRIA SC. 1:500

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

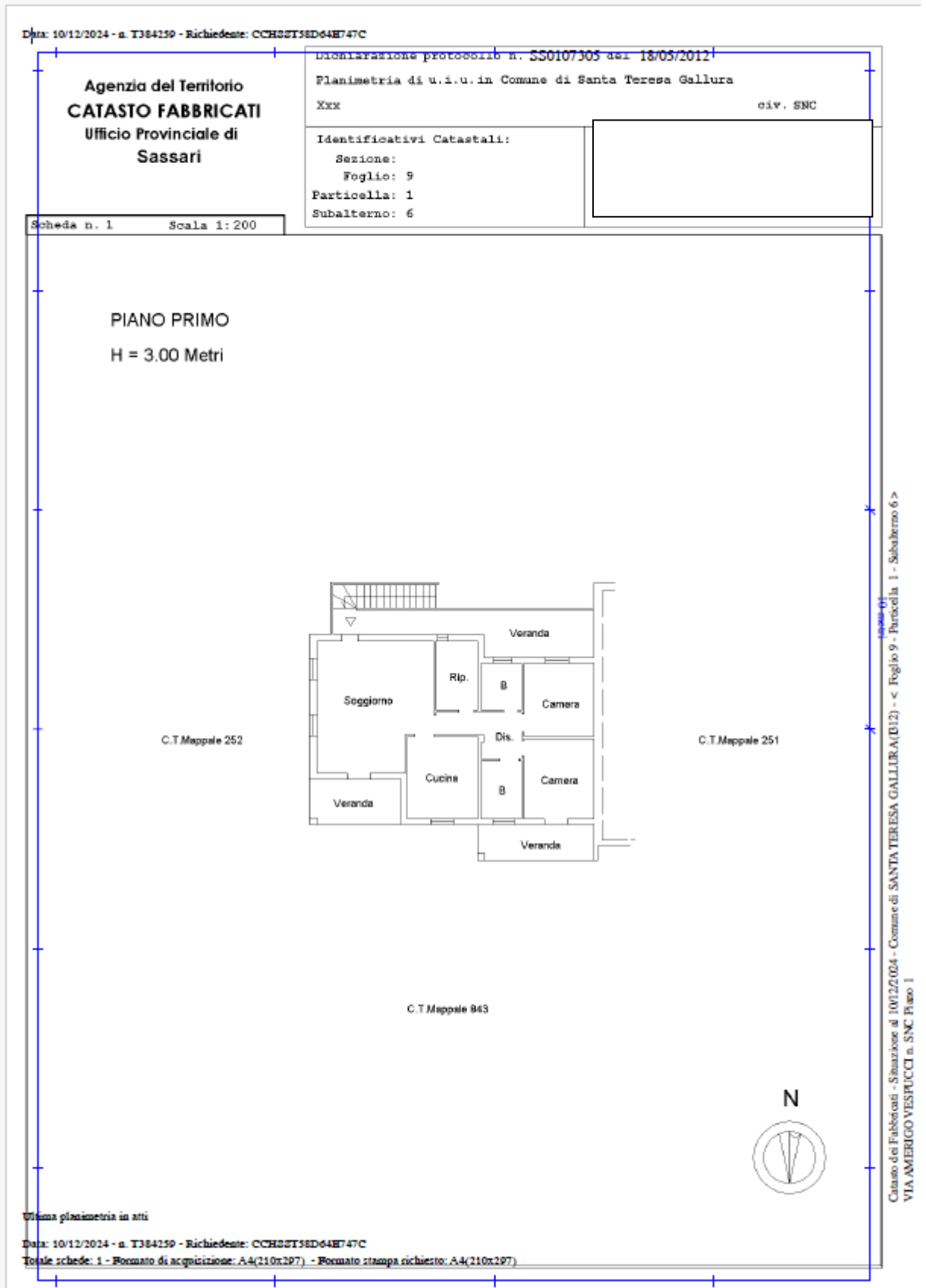
DATA		
PROF. N°	172	9/1/1

Catasto dei Pubblici - Situazione al 10/12/2024 - Comune di SANTA TERESA GALLURA (B12) - < Foglio 9 - Particella 1 - Subalterno 1 >  
LOCALITA' RUONI/Piano T

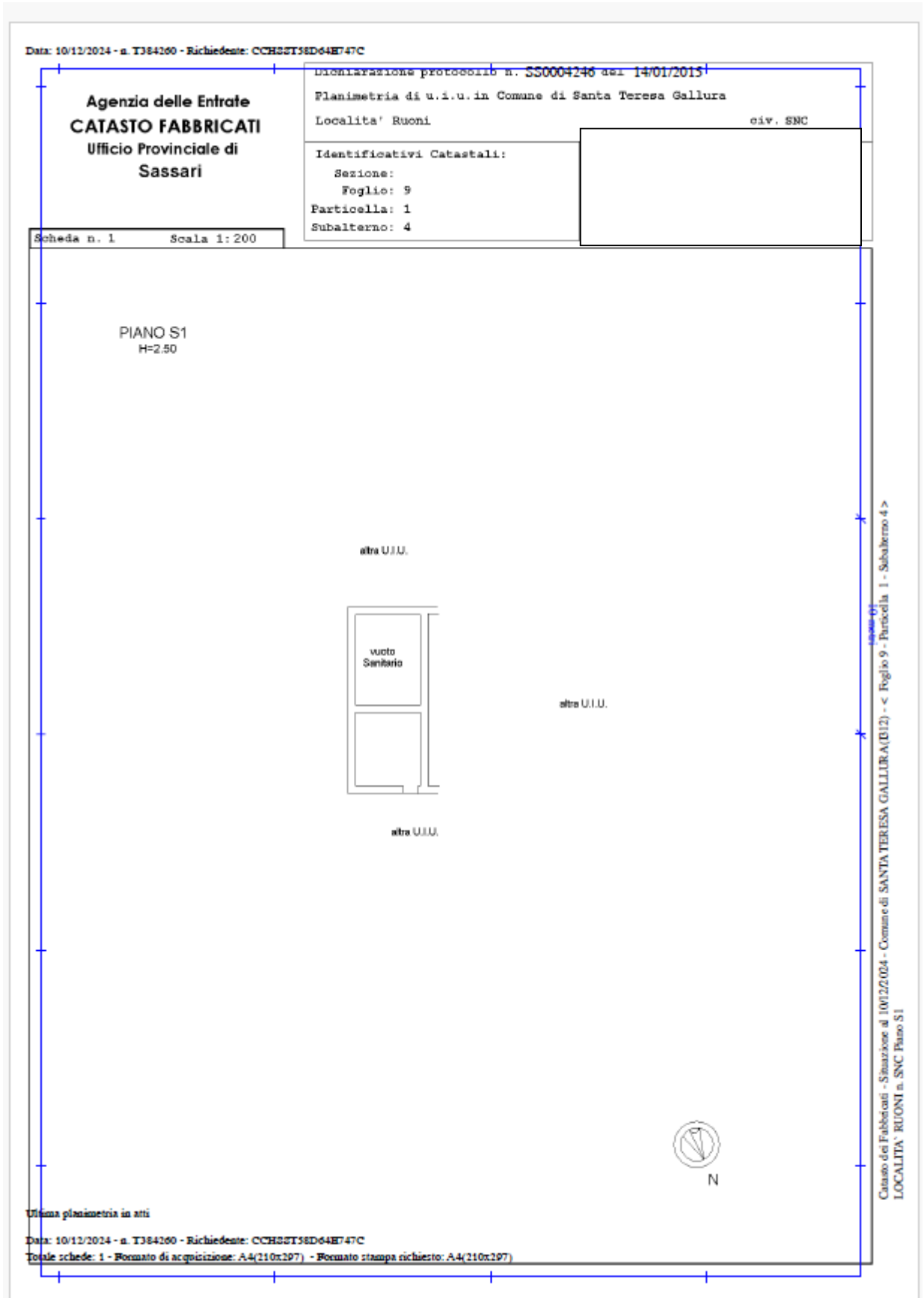
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/05/1981 - Data: 10/12/2024 - n. T384156 - Richiedente: CCH2ST58D64E747C  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

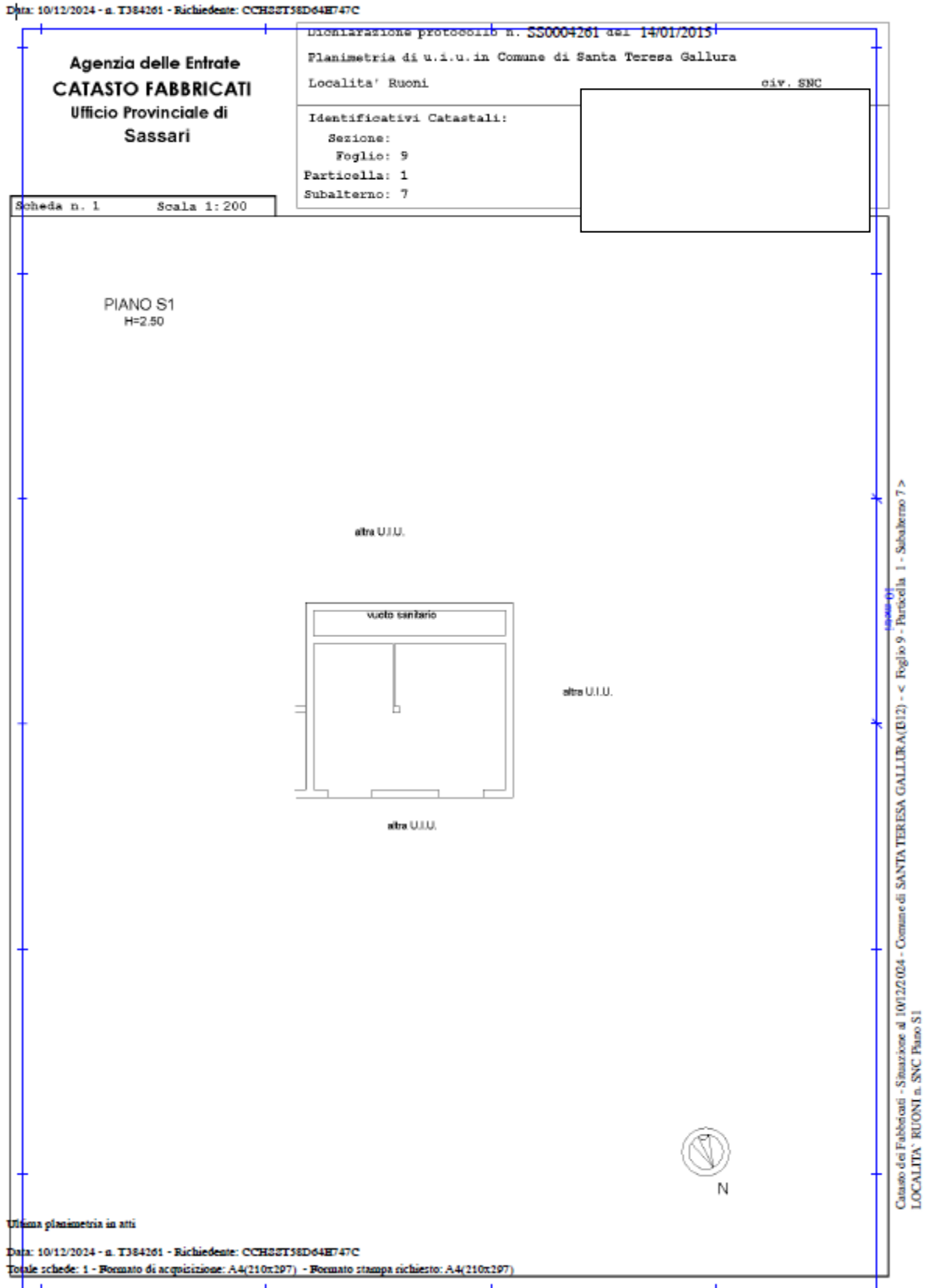
Appartamento fg 1 – part 1 – sub 6: non conforme né allo stato di progetto approvato né allo stato di fatto



Magazzino fg 1 – part 1 – sub 4: non conforme allo stato di progetto approvato e non conforme allo stato di fatto



Magazzino fg 1 – part 1 – sub 7: non conforme allo stato di progetto approvato e non conforme allo stato di fatto



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

Dalla documentazione acquisita (All.20) risulta che l'esecutato è coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni.

- f) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili; ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito; iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda; iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti*

*dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi. Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene;*

Gli immobili oggetto di esecuzione sono in uso al debitore che vi risiede con la sua famiglia come risulta da certificato di residenza storico acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Santa Teresa Gallura (All. 21).

- g) Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa: i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio; ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto; iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età. Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato. Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura. In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

Non risulta alla scrivente alcun provvedimento di assegnazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

- h) Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni*

*matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

Dalle visure Ipotecarie effettuate (All. 22) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. TRASCRIZIONE del 20/10/1975 - Registro Particolare 2452 Registro Generale 2891 Pubblico ufficiale Mario Francesco Campus Repertorio 9797 del 24/09/1975 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 07/12/2004 - Registro Particolare 2066 Registro Generale 13376 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 56020/18652 del 30/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Documenti successivi correlati:
  - Annotazione n. 1094 del 08/07/2010 (ATTO AGGIUNTIVO E MODIFICATIVO)
  - Iscrizione n. 1109 del 21/08/20
3. ISCRIZIONE del 06/08/2020 - Registro Particolare 772 Registro Generale 5953 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SASSARI Repertorio 2029 del 03/12/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 13/10/2021 - Registro Particolare 7556 Registro Generale 10584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 967/2021 del 18/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 21/08/2024 - Registro Particolare 1109 Registro Generale 9911 Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 56020/18652 del 30/11/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

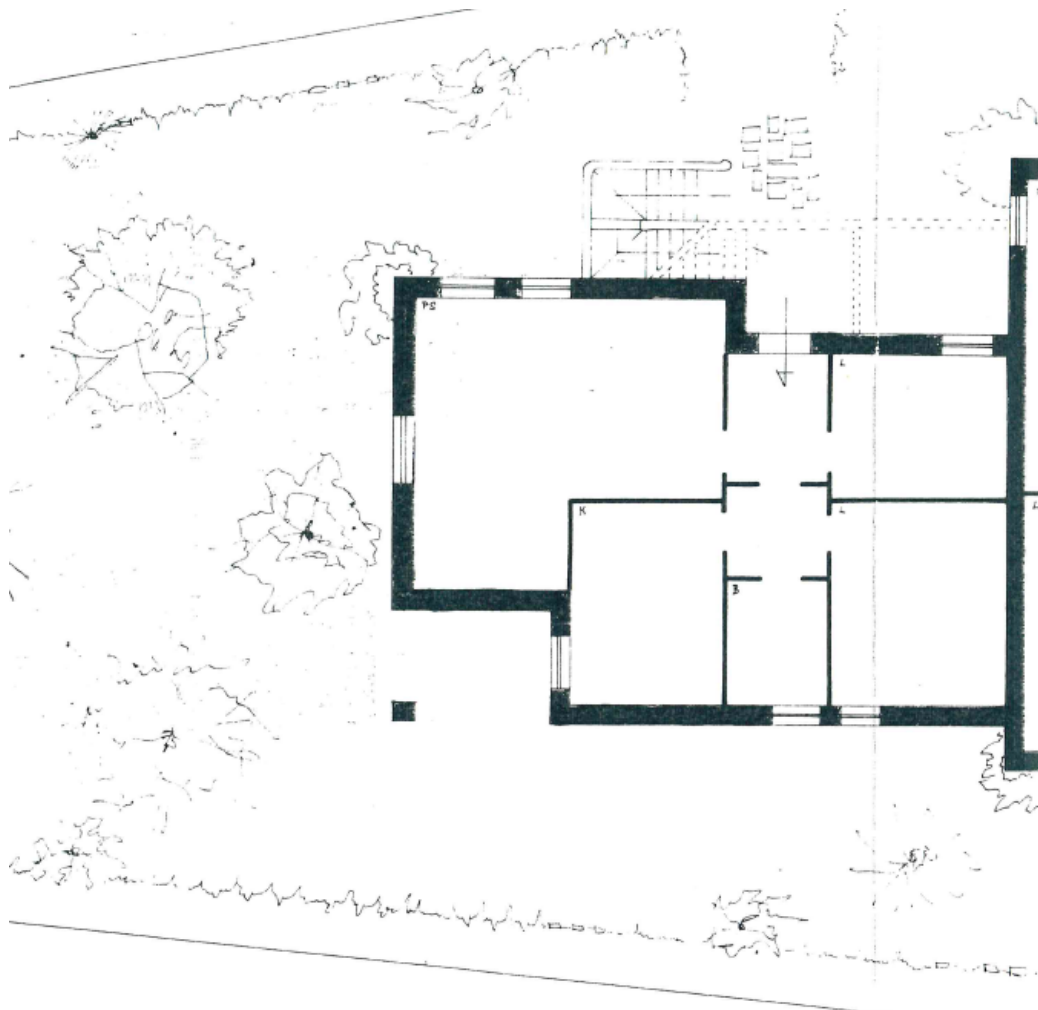
Non risultano alla scrivente vincoli di altra natura.

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

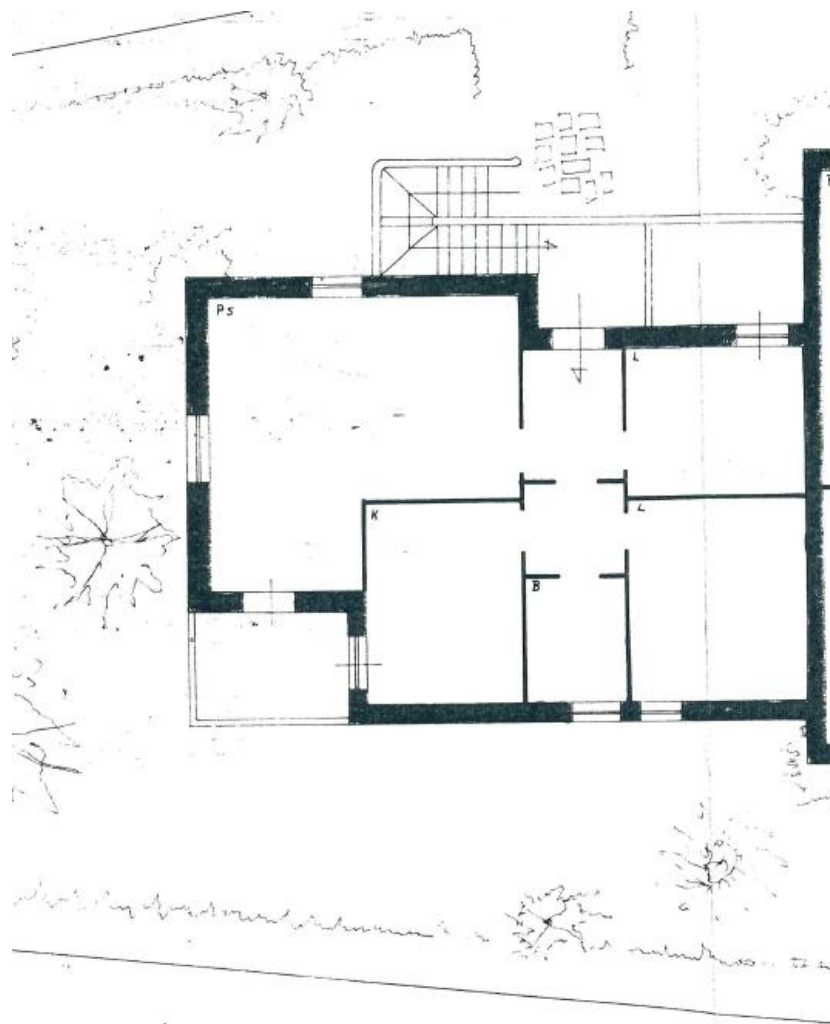
Non risulta alla scrivente la costituzione di un condominio

j) *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlla la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

Il fabbricato fu realizzato in seguito a Licenza edilizia n. 902 rilasciata in data 16 gennaio 1974. Dagli elaborati allegati alla licenza (All. 14) risulta che furono autorizzati un piano terra ed un piano primo sul lotto di terreno identificato in catasto al mappale 252 di superficie pari a 483 mq (All. 23), come di seguito riportati:



PIANO TERRA

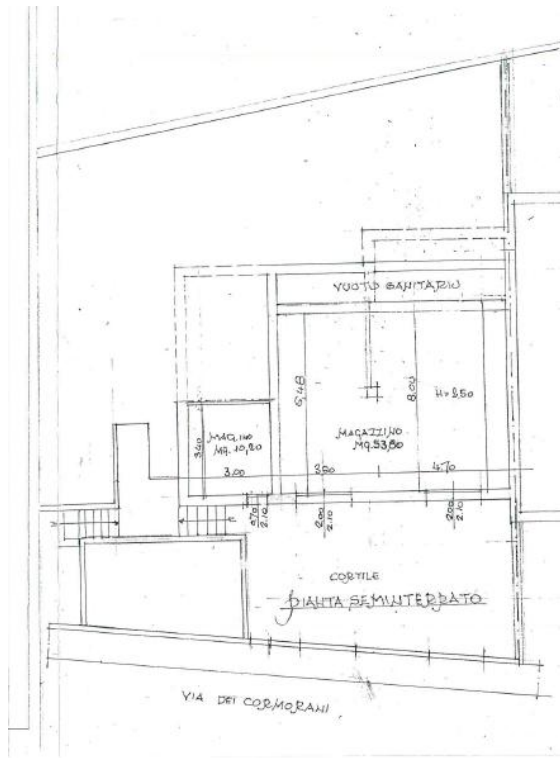


### PIANO PRIMO

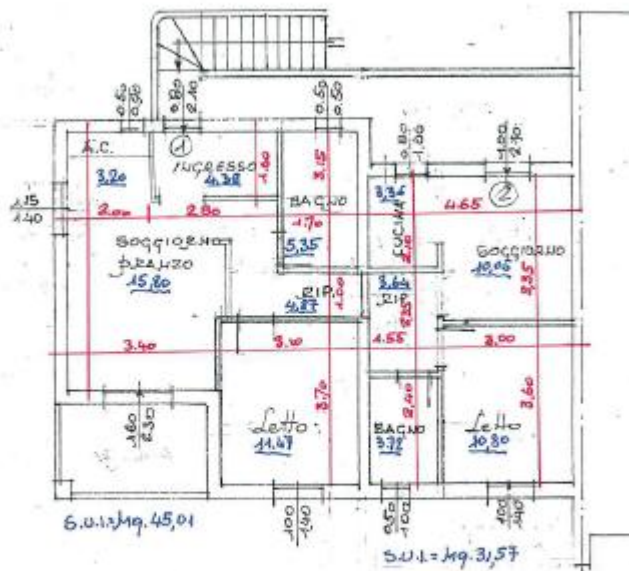
**Lo stato sopra rappresentato è al momento lo stato concessionato.**

Dai calcoli approssimati estrapolati dalle piante risulta che ogni appartamento ha una superficie lorda circa pari a mq 91.50 oltre a mq 17.50 di verande e mq 7.00 di scale.

Di fatto, già in fase di esecuzione visto gli accentuati dislivelli del terreno, fu realizzato abusivamente un piano seminterrato, ossia le attuali particelle identificate ai sub 4 e 7. Al fine di sanare l'abuso in occasione del condono edilizio del 1985 fu presentata la pratica di sanatoria n. 1025/1986 (All. 16) dove si chiese di poter sanare il seminterrato e si chiese di poter trasformare l'appartamento posto al piano primo in due appartamenti. Di seguito si riporta estratto degli elaborati grafici:



Pianta Piano Seminterrato



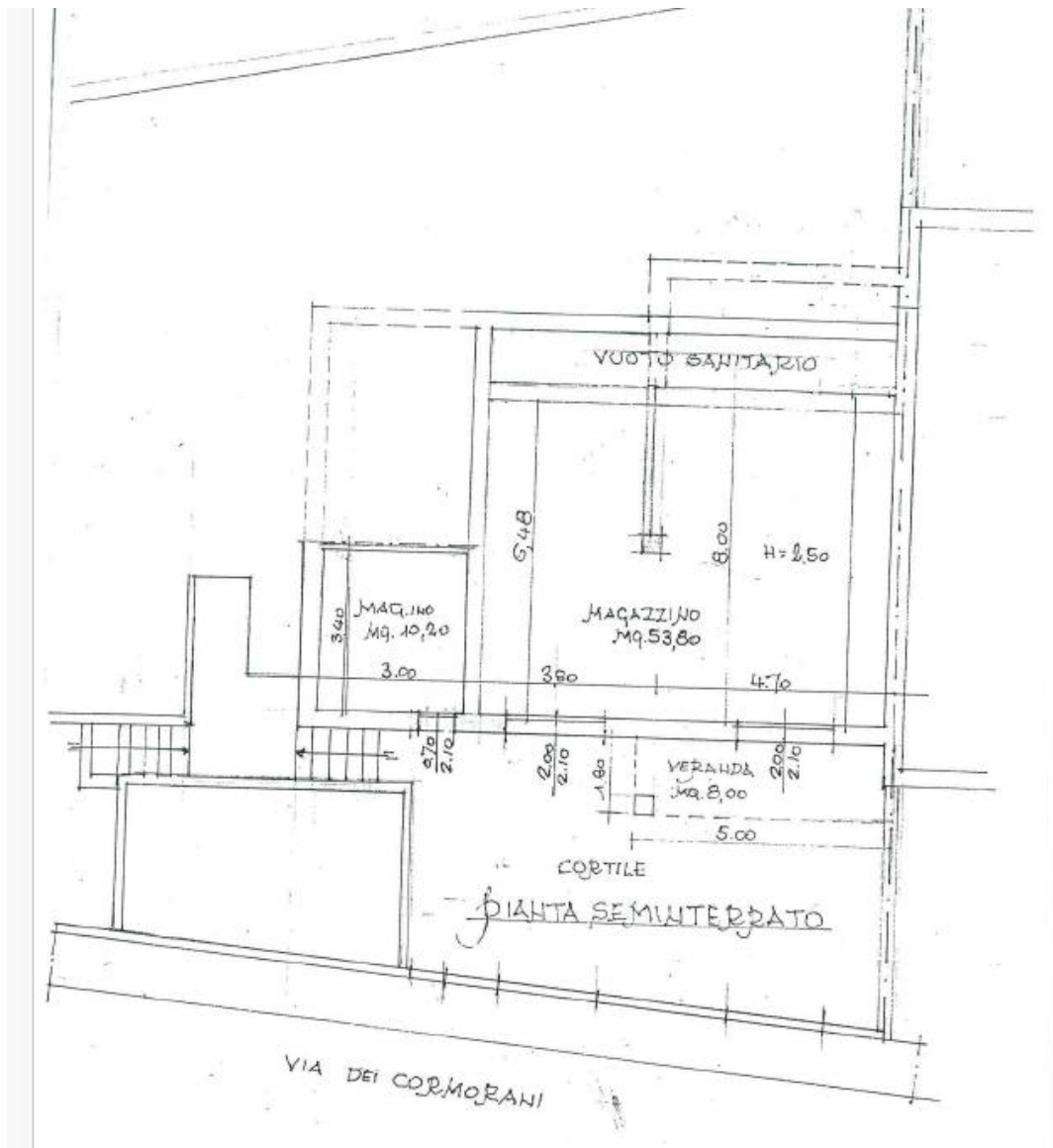
Pianta Piano Primo

Dalle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune risulta che questa pratica non è mai stata definita in quanto il committente non ha versato la sanzione pecuniaria di euro 1.128,78. Con il pagamento della sanzione il Comune di Santa Teresa Gallura dovrebbe rilasciare la concessione in sanatoria. Questa concessione verrebbe rilasciata per una superficie non residenziale posta al piano seminterrato pari a 64 mq ottenuta dalla somma di mq 53.80 ( $6.48 \times (3.60 + 4.70)$ ) del magazzino identificato al sub 7 e di mq 10.20 ( $3 \times 3.40$ ) del magazzino identificato al sub 4 come dichiarato nella domanda di condono.

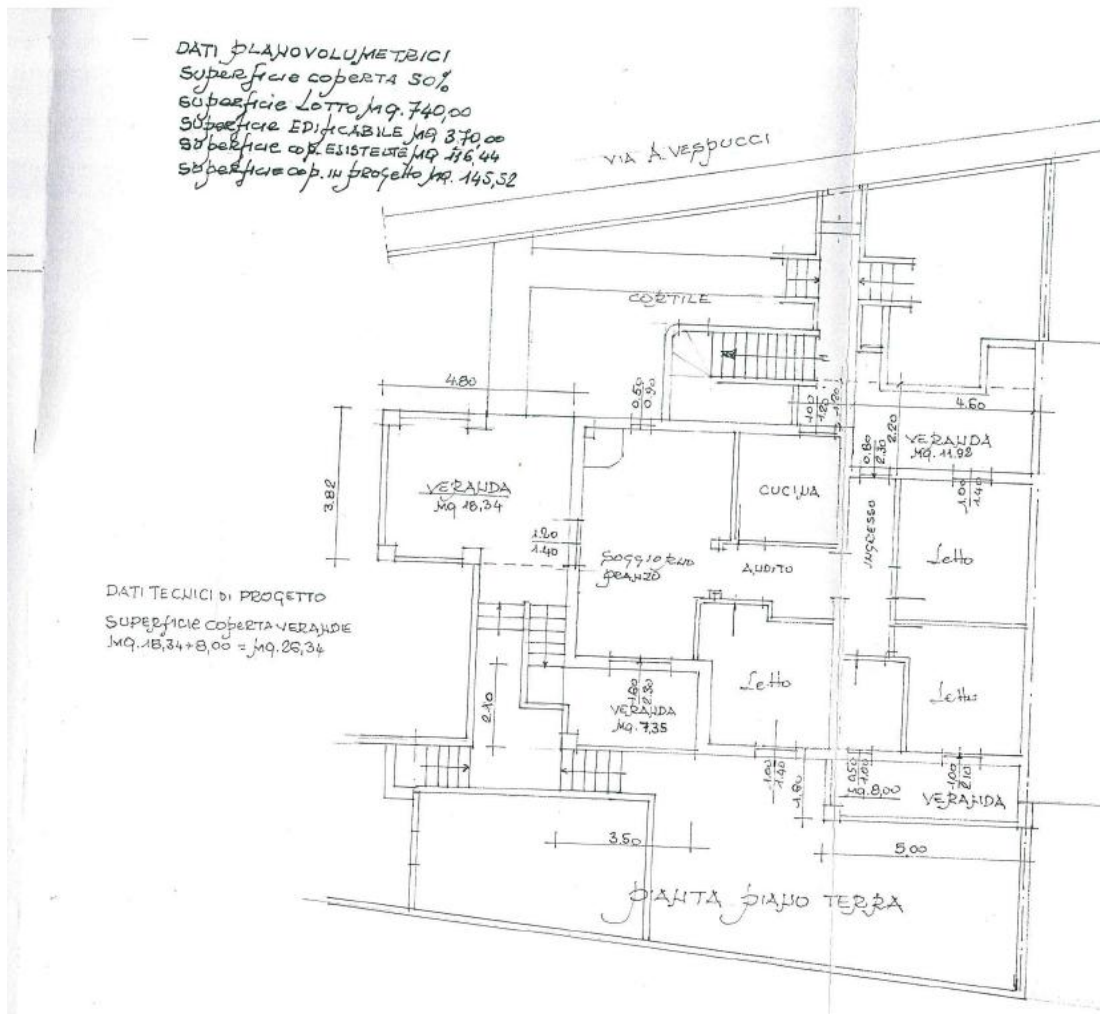
Nel 2014 fu presentato un progetto "piano casa" (all. 17) che prevedeva un aumento di volumetria al piano terra. Il progetto non fu mai definito poiché non era ancora stata definita la pratica del condono succitata. Questo progetto essendo scaduti i termini ha perso qualunque validità.

Nel 2015 fu presentato un progetto in accertamento di conformità (all. 18), senza aumento di volumetria, che prevedeva *"una diversa sistemazione del 1° piano avendo unito due appartamenti creando un unico appartamento composto da un soggiorno pranzo, una cucina, due camere da letto, due bagni un ripostiglio, un corridoio e n°3 verande ed un terrazzo ed inoltre il progetto comprende l'esecuzione di verande anche al piano seminterrato e al piano terra"*. Anche questa pratica, per gli stessi motivi suesposti non poté essere definita e potrà essere presa in considerazione solo dopo il rilascio da parte del Comune di Santa Teresa Gallura della concessione in sanatoria relativa al condono del 1985. Si precisa che relativamente a questa pratica è stato rilasciato nullaosta paesaggistico ancora valido, il che lascia sperare che anche questa pratica possa essere definita con esito positivo. Al fine di capire quello che potrebbe essere lo stato di progetto concessionabile di seguito si riporta un estratto degli elaborati grafici allegati alla pratica.

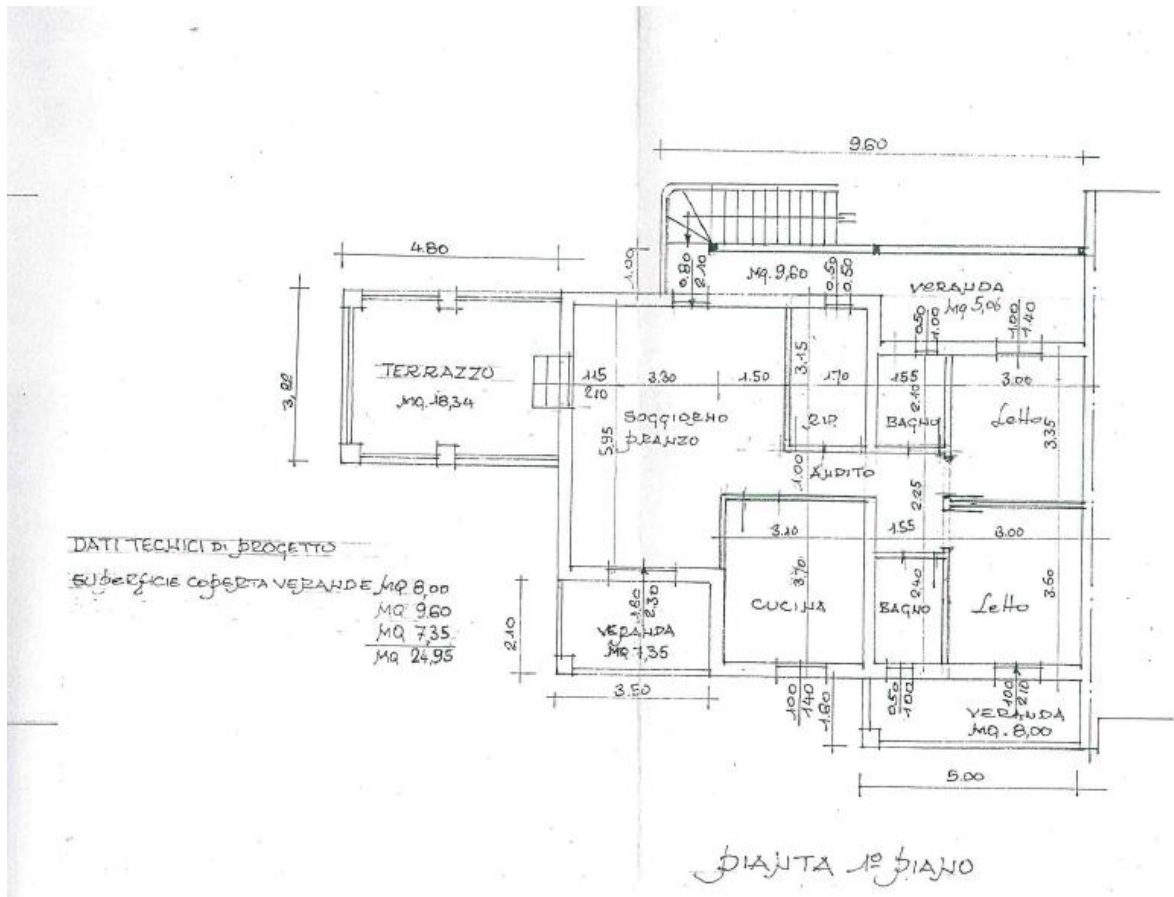
Si precisa che in questa pratica si attesta che la superficie del lotto è di 740 mq. mentre dall'atto di compravendita risulta che la superficie del lotto acquistato risulta di mq 483 mq. Il proprietario ha dichiarato che la superficie reale del lotto è maggiore di quella che compare nell'atto di compravendita in quanto già al momento della realizzazione del villaggio è stata annessa una striscia di terreno che risulta ancora intestata alla soc. venditrice e non oggetto di ipoteca.



Piano seminterrato



Piano Terra

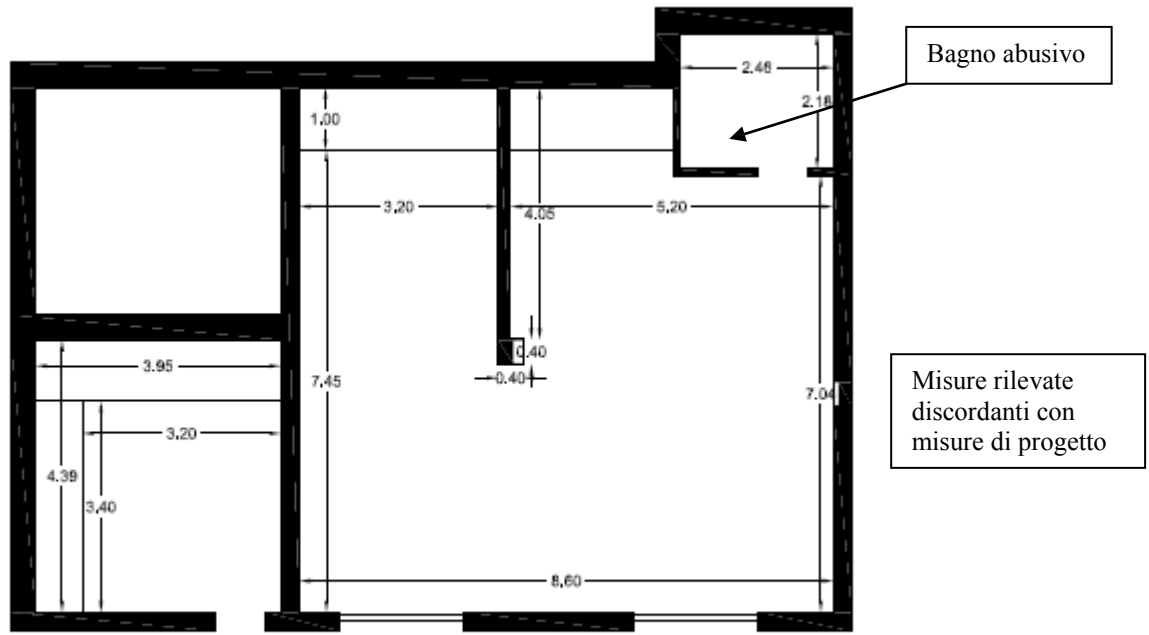


Pianta piano Primo.

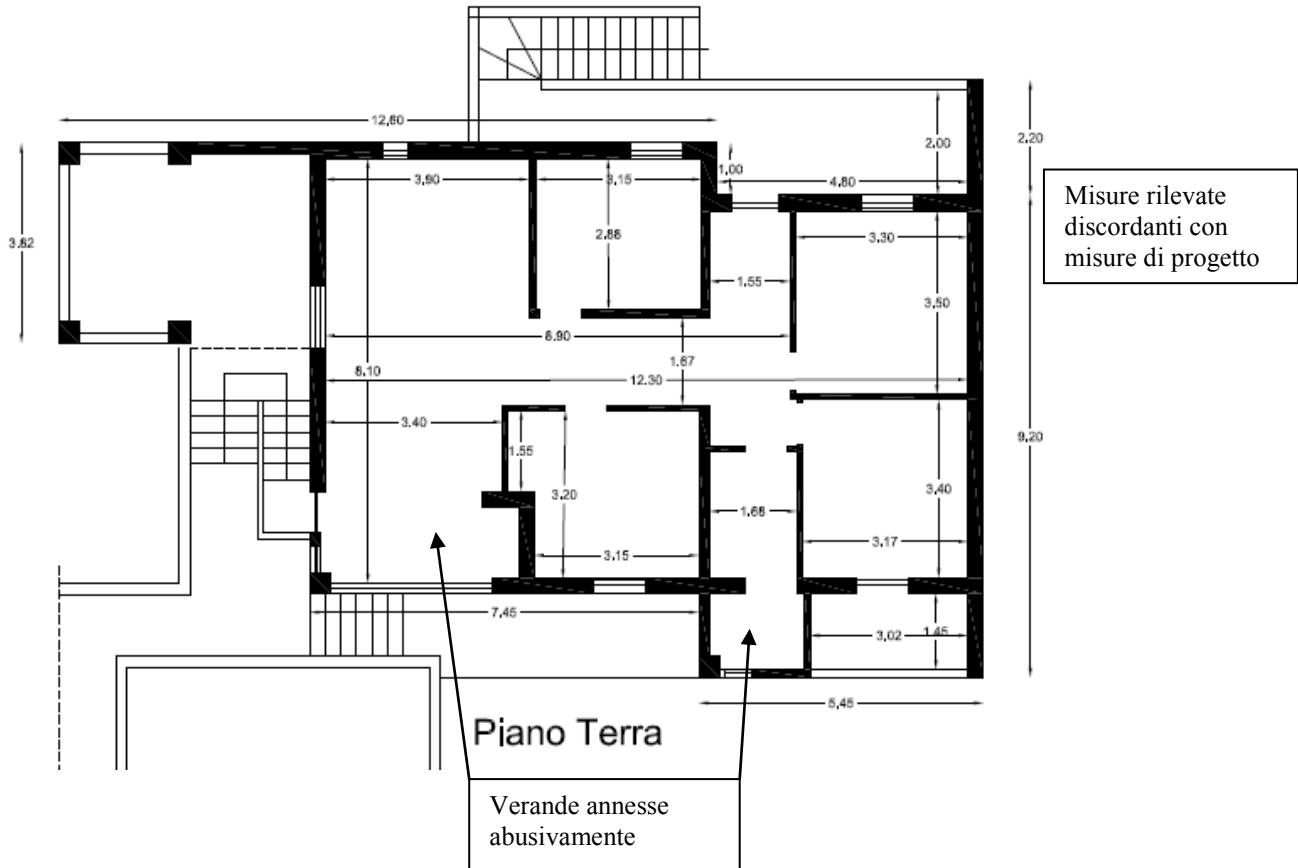
In questo progetto si dichiara una superficie coperta di mq 145,52.

Dai calcoli fatti dalla sottoscritta sulla base degli elaborati grafici presentati, risulta che il piano terra ha una superficie lorda pari a 91,50 mq oltre a verande per una superficie pari a 45,61 mq e una superficie pari a 11,20 mq occupata dalle scale, mentre il piano primo ha una superficie lorda pari a mq 91,50 oltre a verande per una superficie pari a mq 48,35.

Al fine di identificare gli abusi non sanabili, di seguito si riportano le piante risultanti dalle misurazioni e rilievi effettuati sullo stato di fatto (All. 27).

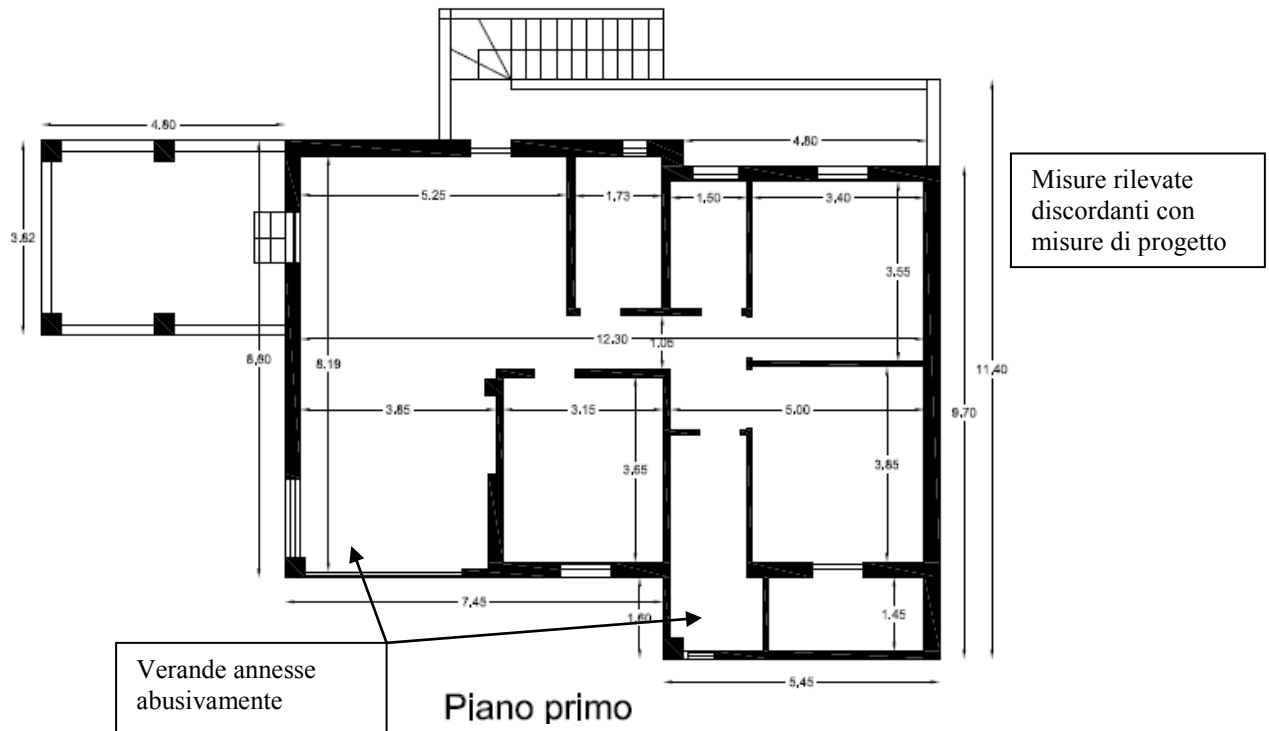


Piano Seminterrato



Piano Terra

Verande annesse  
abusivamente



Dalle misurazioni effettuate risulta che il piano terra ha una superficie lorda circa pari a ~~106,92~~ **108,77** mq oltre a verande per una superficie di 34.13 mq, mentre il piano primo ha una superficie lorda circa pari a mq ~~109,32~~ **111.17** oltre a verande per una superficie pari a mq 34.13, la superficie occupata dalle scale è pari a 6.75 mq. Risulta anche evidente che la superficie in pianta del seminterrato risulta superiore a quella indicata in sanatoria in quanto sono state in parte annesse le aree destinate a vuoto sanitario. La superficie lorda del piano seminterrato con altezze superiori a m. 1,50 è stimabile in 82 mq.

È evidente che gli abusi che prevedono un aumento di cubatura possono essere sanati solo provvedendo al ripristino dello stato concessionato, dovranno quindi essere ripristinate le verande e sarà anche necessario presentare una domanda di condono edilizio per tutte quelle opere discordanti dal progetto e comunque realizzate entro il 1978 .

Il costo per queste pratiche edilizie può essere stimato pari a € 15.000,00 compresi i costi amministrativi.

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

L'edificio ricade in zona C1/espansioni pianificate del piano urbanistico comunale adottato come risulta dal report di destinazione urbanistica rilasciato da Urbimap riportato in allegato 24.

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

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, è dotato di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, protezione con interruttore differenziale-magnetotermici avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA. La corrente ha un voltaggio di 220 V.

L'unità è dotata degli impianti idrici-fognari per l'adduzione dell'acqua potabile, di comune uso civile. Ogni appartamento è dotato di generatore di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico. È presente l'impianto termico alimentato da caldaia a gasolio.

Non sono stati reperiti certificazioni di conformità degli impianti né attestati di prestazione energetica.

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

L'immobile è pignorato per intero.

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

Gli immobili sono di fatto costituiti da due appartamenti, uno al piano terra ed uno al piano primo e da due magazzini posti al piano seminterrato. Gli immobili sono catastalmente

autonomi, ma visto che la situazione urbanistica non è definita ed è riferita all'intero fabbricato, visto che gli accessi ai quattro immobili sono comuni e non vi è costituzione di condominio nemmeno di fatto, stante l'uso dell'intero fabbricato da parte della famiglia dell'esecutato, si ritiene opportuna la vendita dell'intero fabbricato in unico lotto.

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

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE DELL'IMMOBILE

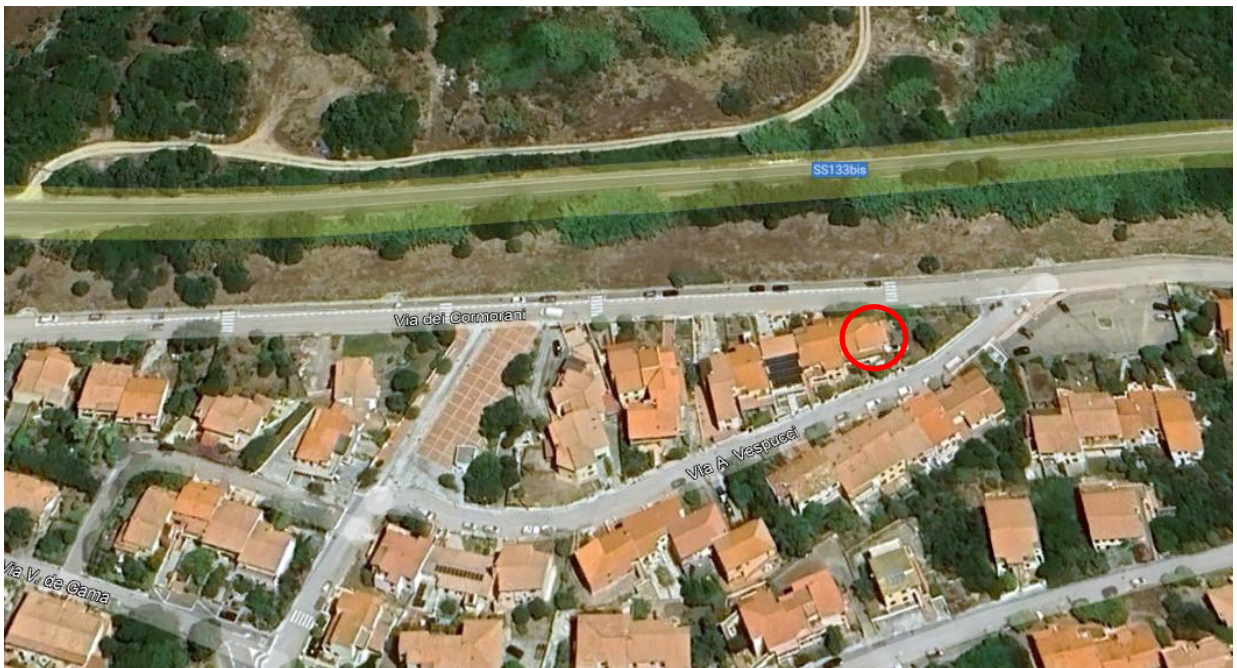


Immagine estratta da Google Earth

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Santa Teresa Gallura in località Ruoni, all'angolo tra la via dei Cormorani e via Vespucci. I magazzini hanno accesso diretto da via dei Cormorani mentre agli appartamenti si accede da via Vespucci passando per zone comuni. Il villaggio di Ruoni è un villaggio turistico nato negli anni settanta, ubicato lungo la strada statale 133 bis che collega Santa Teresa Gallura a Palau; Dista circa 6 km da Santa Teresa Gallura e 20 Km da Palau. La spiaggia più vicina è quella della Marmorata che dista circa 4 km, ma con una percorrenza media inferiore ai 20 km sono raggiungibili tantissime spiagge del nord-est Sardegna che nulla hanno da invidiare a quelle più rinomate della Costa Smeralda.

L'immobile in argomento è un edificio che si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed un piano seminterrato.

Attualmente le superfici commerciali sono così stimabili:

- Appartamento al piano primo di ~~109,32~~ 111,17 mq,
- Veranda al piano primo di 34,13 mq
- Appartamento al piano terra di ~~106,92~~ 108,77 mq,
- Veranda al piano terra di 34,13 mq
- Piano seminterrato di mq 82
- Giardino di circa 330 mq

Le strutture verticali sono costituite da strutture mista in cemento armato e muratura portante in blocchi di calcestruzzo, spessore 30 cm. Le strutture orizzontali sono costituite da travi in cemento armato, e solai in latero-cemento. I tramezzi dello spessore di 10 cm. sono realizzati con mattoni laterizi forati. Gli intonaci interni ed esterni sono di tipo civile e i pavimenti interni variano a seconda degli ambienti: si passa dalla semplice piastrella in monocottura al parquet delle camere da letto del piano primo. I pavimenti esterni sono realizzati con piastrelle finto cotto.

Dal punto di vista strutturale non si sono ravvisati particolari difetti, tuttavia in generale gli esterni dell'immobile necessitano di una buona manutenzione ordinaria. L'immobile confina per tre lati su vie pubbliche (tra via Vespucci e via dei Cormorani) e per un lato con altra proprietà ( part. 251) del medesimo complesso.

I dati catastali attuali:

Immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Santa Teresa Gallura:

- Foglio 9, part 1, sub. 1, zona cens. 1, categoria A/3, classe U, vani 5,5, superficie catastale 107 mq, rendita euro 340,86
- Foglio 9, part 1, sub. 6, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale 110 mq, rendita euro 299,55
- Foglio 9, part 1, sub. 4, zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie catastale 15 mq, rendita euro 31.50
- Foglio 9, part 1, sub. 7, zona cens. 1, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 66 mq, rendita euro 173,27

La documentazione fotografica è riportata in Allegato 25.

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

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

- q) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici. Nel caso in cui, all'esito del sopralluogo, si accorga che l'immobile abbia un valore manifestamente vile (per tale intendendosi in caso di lotto unico quello inferiore ad euro 8.000,00 e, nel caso di pluralità di lotti, quello inferiore ad euro 4.000,00) sospenda le operazioni di stima e riferisca al G.E. per la pronuncia del provvedimento di cui all'art. 164- bis disp. att. c.p.c.*

L'immobile si trova a pochi chilometri da Santa Teresa e Palau, zone a vocazione altamente turistica con spiagge rinomate. L'aeroporto e il porto di Olbia distano circa 60 chilometri e la rinomata Costa Smeralda a meno di 50Km.

Trattandosi di un fabbricato situato in una zona, dove il mercato si ritiene attivo, per la stima del valore dell'immobile la sottoscritta ha applicato il metodo Sintetico, con criterio di stima comparativa (mono parametrico), rapportato ai prezzi ricavati dall'O.M.I.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche prese in considerazione sono le seguenti:

**CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

Caratteristiche Tipologiche: - Età ed architettura - Condizioni statiche - Distribuzione degli ambienti e salubrità - Cantine ed impianti;

Caratteristiche Produttive: - Stati giuridici del venditore o dell'appartamento - Presenza di servitù o oneri diversi - Imposizioni fiscali particolari, agevolazioni nei pagamenti mutui - Dimensioni dell'immobile in relazione al mercato;

**CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

Caratteristiche Di Localizzazione: - Centralità - Viabilità e trasporti - Disposizione a distanza pedonale di attività collettive e servizi - Parcheggi e qualificazione ambiente esterno

Caratteristiche Di Posizione: - Esposizione - Prospicienza - Luminosità - Panoramicità

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari del luogo e sulla base delle proprie informazioni personali è emerso che i prezzi per un appartamento con caratteristiche simile all'immobile pignorato, risulta intorno ai 1.450 €/mq.

Oltre a questo, la sottoscritta ha operato altre due indagini, per un immobile con le caratteristiche precedentemente descritte. In una prima indagine ha svolto una ricerca su internet sulle proposte di vendita per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto. Dalla ricerca sul portale Immobiliare.it (All.26 ) di seguito si riportano i risultati più significativi della ricerca:

Villa unifamiliare 132 mq , 195.000 €: valore 1.447 € al mq;

Villa Bifamiliare 90 mq, 250.000: valore 2.778 € al mq;

Appartamento 105 mq , 140.000 €: valore 1.333 € al mq;

Trilocale 55 mq , 95.000 €: valore 1.727 € al mq;

dalle quali si ricava un valore medio approssimabile a 1820 €/mq.

Una seconda indagine si è svolta prendendo in considerazione le stime e le valutazioni ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dell'Agenzia delle Entrate.

I valori ricavati dall'Agenzia del Territorio per le zone suburbane che comprende il villaggio di Ruoni, (dati dell'Agenzia del Territorio del secondo semestre 2024) e mercato attivo sono riportati nella seguente tabella:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: SANTA TERESA GALLURA

Fascia/zona: Suburbana/MARCHESANA-CAPIZZA DI VACCA-RUONI-MARAZZINO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1800	2400	L	7,5	10	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1500	2000	L	6,3	8,3	L
Box	NORMALE	700	1000	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	2000	2600	L	8,3	10,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Considerato che il fabbricato è composto da due appartamenti che rientrano nella categoria delle abitazioni civili in stato conservativo NORMALE ma, con necessità di interventi significativi, dalla tabella OMI si assume il valore minimo pari 1800 €/mq.

Operando una media aritmetica fra i tre valori medi sopra ricavati si ricava un valore medio di  $((1.450+1.820+1.800)/3) = 1690$  €/mq.

~~Nella tabella seguente sono indicate le caratteristiche principali intrinseche ed estrinseche ed i valori percentuali di riferimento considerati.~~

CATTERISTICHE	val. min.	val. max.	Valori assunti dal CTU
Localizzazione	5%	10%	10%
Posizione	15%	25%	20%
Tipologiche	15%	30%	25%

Produttivo	25%	35%	30%
TOTALI	60%	100%	85%

~~Applicando queste percentuali al valore medio sopra determinato ne discende il valore medio ( $€ 1.690 \times 0.85 =$ ) di 1436 €/mq.~~

~~Si deve inoltre tener conto di tutti i lavori da farsi per riportare lo stato di fatto allo stato concessionato o concessionabile. Si ritiene che la presenza degli abusi da sanare deprezzi il valore del bene di una percentuale del 5%, per cui il corretto prezzo di vendita viene assunto pari a  $1436 \times 95/100 = 1364,00$  €/mq, che si ritiene congruo per il fabbricato in argomento.~~

~~Per cui, considerata~~

- ~~— la superficie commerciale (lorda) dell'appartamento al piano primo di 109,32 mq,~~
  - ~~— la superficie della veranda al piano primo di 34,13 mq che raggugiata al 30% è pari a 10,24 mq,~~
  - ~~— la superficie commerciale (lorda) dell'appartamento al piano terra di 106,92mq,~~
  - ~~— la superficie della veranda al piano terra di 34,13 mq che raggugiata al 30% è pari a 10,24 mq,~~
  - ~~— la superficie lorda del piano seminterrato pari a mq 82 che raggugiata al 25% è pari a 20,5 mq~~
  - ~~— la superficie del giardino di circa 330 mq che raggugiata al 10% è pari a 33,00 mq~~
- ~~si ricava una superficie commerciale complessiva pari a 290,22 mq.~~

~~Moltiplicando il valore medio di 1.364 €/mq per la superficie di 290,22 mq ne discende il valore di  $(1.364 \text{ €/mq} \times 290.22 \text{ mq}) € 395.860$  a cui vanno sottratti 15.000 € per spese di sanatoria degli abusi, ottenendo così un valore di stima pari 380.860 €, che può ragionevolmente approssimarsi a 380.000 €;~~

**~~In conclusione, il valore dell'immobile è stimato in 380.000 € (trecentoottantamila euro).~~**

- r) *Depositi nel fascicolo telematico un autonomo file contenente la descrizione del lotto (o dei lotti), che deve contenere le seguenti indicazioni: DIRITTO IN VENDITA intera proprietà; nuda proprietà; usufrutto; multiproprietà; diritto di superficie, enfiteusi. SU tipologia : appartamento, negozio, capannone industriale, box, garage, cantina etc.... SITO IN (comune,*

indirizzo).....piano.....int.... **COMPOSTO DA:** n. camere, n. bagni, pertinenze, mq..... [La superficie va espressa in metri quadrati e si intende al lordo dei muri interni. Per il calcolo non va tenuto conto delle eventuali consistenze aventi superficie di tipo accessorio (es. giardino, parti comuni, ecc.)]. **DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA** Fare riferimento in particolare ai provvedimenti autorizzativi, condoni, DIA, etc... **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:** (domande giudiziali, sequestri, atti d'obbligo, prelazione dello Stato, etc....). **NB** non si devono indicare iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi civili che saranno oggetto di cancellazione. **STATO DI OCCUPAZIONE:** libero; in corso di liberazione; occupato da terzi o dal debitore che non vi abita (l'aggiudicatario potrà chiedere la liberazione sin dal momento dell'aggiudicazione); occupato dall'esecutato che vi abita (non potrà essere disposto il rilascio prima del decreto di trasferimento); occupato con titolo opponibile (descrivere lo stesso e la data di scadenza).

Il file denominato “ All 28- Descrizione lotto EI 166-2021” viene depositato agli atti contestualmente alla perizia.

Tempio Pausania 12.06.2025

Il CTU

Ing. Sebastiana Occhioni

La presente relazione consta di 29 pagine oltre agli allegati il cui elenco è riportato nella pagina seguente.

## Elenco Allegati

-  All 1 - Comunicazione inizio operazioni peritali.pdf
-  All 2 - Registro dei verbali.pdf
-  All 3 - El 166-2021 trib. Tempio P. Modulo per controllo documentazione ex art 173 bis comma 2 disp att cpc .pdf
-  All 4 - Planimetria catastale part 1 sub 1.pdf
-  All 5 - Planimetria Catastale part 1 sub 6.pdf
-  All 6 - Planimetria catastale part 1 su 4.pdf
-  All 7 - planimetria catastale part 1 sub 7.pdf
-  All 8 - Visura catastale fg 9 part 1 sub 1.pdf
-  All 9 - Visura catastale fg 9 part 1 sub 6.pdf
-  All 10 -Visura catastale fg 9 part 1 sub 4.pdf
-  All 11 - Visura catastale fg 9 part 1 sub 7.pdf
-  All 12 - Mappa catastale part 252.pdf
-  All 13 - richiesta accesso agli atti.pdf
-  All 14 - Licenza edilizia n°902 del 16-01-1974 .pdf
-  All 15 - PEC del 17-04-2025.pdf
-  All 16- pratica condono edilizio n 1025-1986.pdf
-  All 17 - pratica piano casa n 533-2014.pdf
-  All 18 - Pratica accertamento di conformità n 27-2015.pdf
-  All 19 - Atto notaio CAMPUS MF REP 9797.pdf
-  All 20 - estratto atto di Matrimonio.pdf
-  All 21 - Certificato\_di\_Residenza\_Storico-signed.pdf
-  All 22 - Visure ipotecarie.pdf
-  All 23 - Visura part 252.pdf
-  All 24 - Report di Destinazione Urbanistica.pdf
-  All 25 - Documentazione Fotografica.pdf
-  All 26 - Ricerca sul portale immobiliare.it.pdf
-  All 27 - Rilievi effettuati.pdf
-  All 28 - Descrizione lotto El 166-2021.rtf
-  Perizia di stima nuova versione -El n°166-2021 formato privacy.pdf