

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

**PERIZIA-C.T.U.**  
*Proc.24/2024*

**Valutazione di un appartamento COMUNE**  
**DITEMPIO PAUSANIA**

*Debitore*

*Creditore procedente*

*I.C.T.U.*

*Dott.Ing.Alessandro Pintus*

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In ossequio all'incarico ricevuto si è provveduto in via preliminare ad esaminare con attenzione la documentazione contenuta nel fascicolo.

In data **20/01/2025** il Giudice Dott. Federica Lunari nominava, il sottoscritto Dott. Ing. A. Pintus invitandolo in via perviateleomatica l'accettazione dell'incarico.

In data **20/02/2025** il sottoscritto Dott. Ing. A. Pintus inviava perviateleomatica l'accettazione dell'incarico con relativo giuramento.

Accettato l'incarico il sottoscritto procedeva ad inviare al Comune di Tempio Pausania una richiesta di accesso agli atti relativa alla verifica alla presenza o meno della documentazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di ipoteca.

In data **24/07/2025** il Comune di Tempio Pausania (Ufficio Accesso agli atti amministrativi) inviava al sottoscritto la documentazione relativa all'immobile sito in Comune di Tempio Pausania, Via E. Porrino n.16, censito al N.C.E.U. al Foglio 175, Mapp. 713, sub 3.

In data **17/06/2025** l'Ufficio Vendite Giudiziarie si rende disponibile al sopralluogo, in pari data alle ore 10,00 il sottoscritto si recava nei luoghi oggetto di ipoteca, per espletare le operazioni peritali e impossibilitato ad accedere all'immobile in Comune di Tempio Pausania, Via E. Porrino n.16, censito al N.C.E.U. al Foglio 175, Mapp. 713, sub 3. Per mancata reperibilità del proprietario, rinviava l'accesso ad attese finirsi.

In data **7/10/2025**, il sottoscritto si recava nuovamente presso il luogo oggetto di ipoteca, per espletare le operazioni peritali, in presenza dell'esecutore

**–RISPOSTEAIQUESITI–**

**QUESITOUNO-"Identificazione del bene"**

Il bene pignorato in questione è un appartamento al piano secondo di un fabbricato, sito nel Comune di Tempio Pausania, Via E. Porri n. 16 e più precisamente:

**APPARTAMENTO**, posto al piano secondo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Rendita Euro 361,52, Foglio 175, Mapp. 713, sub 3

**Confini:** Mapp. 217, strada Via E. Porri;

**L'immobilerisultapignoratoperlaquotaparial'interaproprieta'.**

Dall'esame della documentazione in Atto di scrittura si è verificato la completezza della stessa (nota di trascrizione del pignoramento, estratto del catasto, certificato notarile attestante l'esistenza delle visure catastali e dei registri immobiliari); si riporta qui di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole e il quadro sinottico della provenienza ventennale.

La porzione immobiliare sopra descritta è stata edificata sul terreno NCT foglio 175 particella 713; la particella 713 derivata dalla fusione delle particelle 240, 479.

**PROVENIENZA VENTENNALE:**

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Papaccio Fabi di Tempio Pausania del 24/01/2011 rep. 73707/29997 trascritto presso l'Agenzia del Territorio –

Servizi di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 27/01/2011 al n. 487 di formalità;

**favore:**

**contro:**

Dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'ufficio del Registro di Tempio Pausania il 22/03/1997 al n. 75/462 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 17/09/2002 al n. 7861 di formalità;

**favore**

**contro:**

Accettazione tacita di eredità n. 489 del 27/01/2011 (atto pubblico notarile rogito Dott. Papaccio Fabio di Tempio Pausani del 24/01/2011 rep. 73708/29998 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare del Tempio Pausania).

Accettazione Tacita di eredità n. 488 del 27/01/2011 (atto pubblico notarile rogito Dott. Papaccio Fabio di Tempio Pausani del 24/01/2011 rep. 73707/29997 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania).

////////////////////////////////////

ciascuno di pie in proprietà per essere gli pervenuti in parte per atto notarile pubblici di compravendita rogito Dott. Mario Francesco Campus di Ozier del 18/09/1973 rep. 4647 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 22/09/1973 al n. 2906 di formalità e di parte per atto di permuta rogito Dott. Mario Francesco Campus di Olbiadi del 13/01/1983 rep. 33769 trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania il 21/01/1983 al n. 260 di formalità.

Consultati i documenti di Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania dal 18.12.1990 a tutto il 15.10.2025, risultano presenti le seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria Registro Particolare n. 123 Registro Generale 820 del 27/01/2011**

**afavore:** UNICREDIT SOCIETA' PERAZIONI sede Roma, (domicilio ipotecario eletto: ROMA, VIA A. SPECCHINI 16 )

**contro:**

....., per Euro 150.000,00 di cui Euro 10.000,00 per capital e, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico rogito Dott. Papaccio Fabio, Notaio in Tempio Pausania, in data 24/01/2011 rep. 73708/29998.

**Ipoteca legale Registro Particolare n. 632 Registro Generale 4649 del 07/06/2013**

**favore:** EQUITALIA CENTROS.P.A. sede Firenze, (domicilio ipotecario eletto: VIAPIANDANNA 10/ESASSARI)

**contro:** ..... (art. 77 del d.p.r.n. 602 del 1973), pubblico ufficiale Equitalia Centro sede Firenze, in data 08/05/2013 rep. 668/10213.

**Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Registro Particolare n.1307 Registro Generale 8696 del 24/10/2018**

**favore:** AGENZIE DELLE ENTRATE RISCOSSIONE sede Roma, (domicilio ipotecario eletto: VIA PIANDANNA 10/E - SASSARI)

**contro:** ..... per capitale, derivante da ruolo, pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma, in data 22/10/2018 rep. 2775/10218.

**Pignoramento Immobiliare Registro Particolare n.2159 Registro Generale 4649 del 12/03/2024 favore:.....**  
....., (richiedente: AVV. MICHELE STARA, SASSARI, VIALE UMBERTO N. 86/A)

**contro:** .....  
.....

**QUESITO DUE – “Descrizione del bene”**

Il bene oggetto di pignoramento come precedentemente detto consiste in un immobile, sito nel comune di Tempio Pausania, al secondo piano di un fabbricato composto da 3 livelli con ingresso su via Porrino n. 16.

Il complesso è posizionato nel centro della cittadina di Tempio Pausania, con affacci privilegiati sulla città, nelle vicinanze di uffici pubblici importanti, scuole, attività commerciali non lontano dalle vie principali.

L'immobile, situato al piano primo, ha l'ingresso indipendente dall'alto Sud tramite la scala comunale di accesso agli altri piani.

**STATO ATTUALE IMMOBILE**

Super Superficie Lorda appartamento	mq.	170,75
Super Superficie Calpestabile appartamento	mq.	130,00
Super Superficie Lorda terrazza scoperta	mq.	21,20
Super Superficie Calpestabile terrazza scoperta	mq.	20,00

**Caratteristiche dell'immobile**

Il fabbricato 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

intermedieorizzontalipianeinlatero-  
cemento;lacoperturadell’edificio,consolaio,inclinatoconcoibentazioneeimpermeabilizzazioneemantoditeg  
olerosse(coppi),iltuttoinbuonostato.

Gliintonaciesterni,sonotinteggiaticonpitturaalquarzoimpermeabile.

L’immobileattualmenteall’internorisultainfaseditotaleristrutturazioneeallostatogrezzo.

Sonopredispostigliimpiantielettricoeidrico-

sanitariosottotraccia,daultimareemancano:pavimenti,rivestimenti,intonaci,tinteggiature,

Gliinfissiesternisonodoppilegnoealluminioindiscretecondizioni;

Tuttequesteconsiderazionisonoevidenziate nell’All.2:Doc.Fotografica.

**QUESITOTRE–“Comparazionetradatiattualiepignoramento”**

Ladescrizioneattualedeibenii(indirizzo,numerocivico,piano,daticatastalieconfini)equellacontenutanelpig  
noramentononevidenzianoalcunadifformitàedentrambiidentificanogliimmobilioggetto dellapresenteCT  
U,pertantodallaverificadeidatidescrittividegliimmobiliriportatinel pignoramentoequelli accertatidalleind  
aginicatastali edalsopralluogoeffettuatosipuòdirecheidaticorrispondonoconsentono l’univocaindividua  
zionedeiduebeni.

**QUESITOQUATTRO–“Accatastamento”**

Perquantodettoalparagrafoprecedenteifabbricatioggetto del presentepignoramentoimmobiliarerisultan  
oregolarmenteaccatastati,percuinonsirendene necessariaalcunaproceduradiregolarizzazione.

**QUESITOCINQUE–“Destinazioneurbanisticadipiano”**

II PUC-identificareeedicui allapresenteinZonaB–Tessutiurbaniconsolidati.

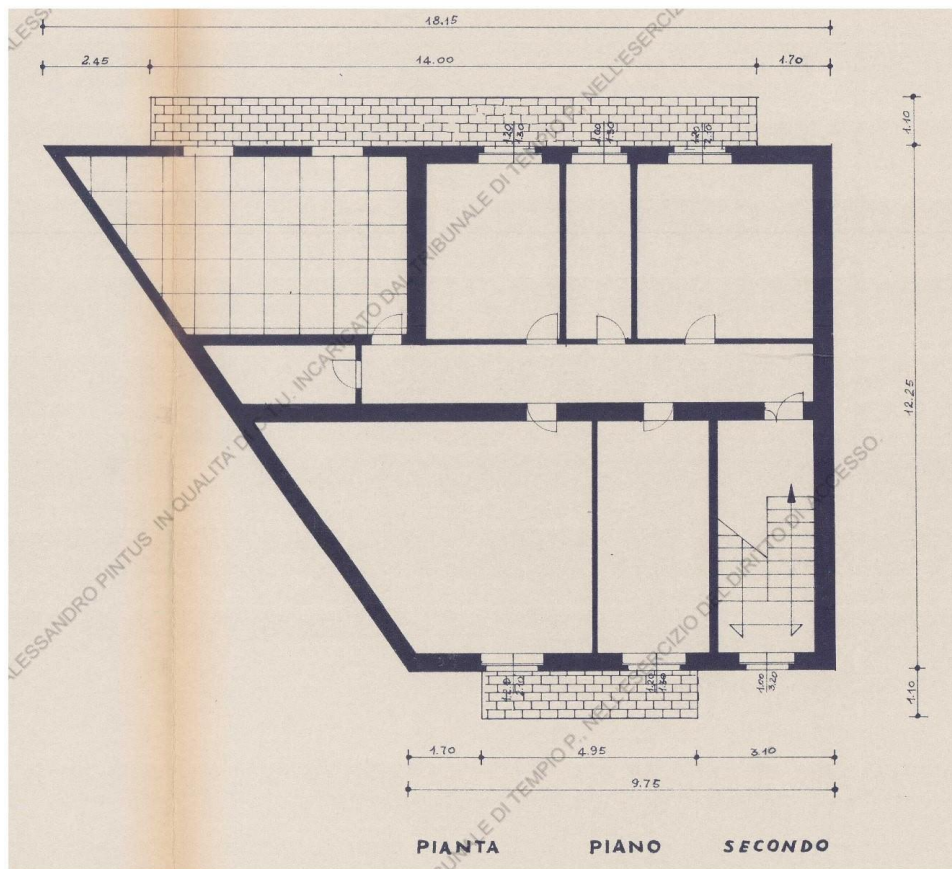
**QUESITOSEI–“Conformitàallanormativa–sanabilità”**

Daidocumentiacquisitidall’UfficioTecnico delComunediTempioPausaniaèstatopossibileverificare lallegitti  
mitàdella costruzioneinquanto il complesso,èstatorealizzato inconformità allaLicenzaEdilizia n°24del8/03/  
1975,intestataaiSig.ri.....,relativialla costruzione di unacasadicivileabit  
azione.

Aseguitodellaverificadelladocumentazioneacquisita,ilsottoscritto, insedisopralluogohapotutoconstat  
arecheilfabbricato,purrisultandoconforme allaLicenzasopracitata persagomaesterna,attualmente risulta  
difforme per un incrementodivolumetri dovuto allachiusura dellaterrazzecheaffacciasullatonord-  
ovestconconseguenteaumentodellasuperfici dell’appartamento edifferente

distribuzione degli spazi interni con modifiche prospettiche, così come evidenziato anche nell'elaborato della scheda catastale.

Tal lavoro non autorizzati, eseguiti in difformità alla Licenza edilizia si configurano come abuso edilizio e pertanto non risultano sanabili secondo la normativa attualmente in vigore, si ritiene che le successive determinazioni in merito, che saranno poste in essere dalle istituzioni pubbliche preposte, potrebbero imporre il ripristino dello stato dei luoghi come previsto nel progetto Concessionato con i relativi costi necessari per l'intervento pari a 25.000,00 (venticinquemila/00) euro.



**QUESITOSETTE-"Censo, livello o usocivico"**

Dalle verifiche effettuate, i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati né da censo, né da livello o da usocivico.

**QUESITO OTTO – "Spese gravanti sul bene"**

Consultati i documenti di Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate-

Servizi di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausani dal **18.12.1990** a tutto il **15.10.2025**, risultano presenti le seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria Registro Particolare n. 123 Registro Generale 820 del 27/01/2011**

**favore:**-----



**contro:**-----,

**Ipoteca legale Registro Particolare n. 632 Registro Generale 4649 del 07/06/2013**

**favore:**-----

**contro:**-----,

**Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione Registro Particolare n. 1307 Registro Generale 8696 del 24/10/20**

18

**favore:** -----

**contro:** -----,

**Pignoramento Immobiliare Registro Particolare n. 2159 Registro Generale 4649 del 12/03/2024 favore:-----**

-----

**contro:**-----,

**QUESITONOVE-"Divisioneinlotti"**

Il sottoscrittore ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale e della situazione riscontrata, per quanto sopra detto, che si possano individuare un lotto vendibile, trattandosi di un appartamento:

**LOTTO1:**

- **APPARTAMENTO**, posto al piano secondo, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Rendita Euro 36 1,52, Foglio 175, Mapp. 713, sub 3

**QUESITODIECI-"Divisibilitàinnatura"**

Con la procedura esecutiva n. 24 del 2024 -----

--

, l'unità in parola risultata pignorata per l'interproprietà; pertanto poiché il debitore è proprietario per 1/1 dell'immobile sopra descritto, la stima sarà fatta sull'interproprietà.

**QUESITOUNDICI-"Statodelbene"**

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risultava non occupata e in fase di ristrutturazione

(V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

Non risultano registrati contratti di locazione

**QUESITODODICI-"Occupazioneimmobileconiugeoexconiuge"**

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

**QUESITOTREDICI-"Regimevincolistico"**

Consultati i documenti di Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate-

Servizi di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausaniada l'18.12.1990 a tutto il 15.10.2025, risultano presentile seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria Registro Particolare n. 123 Registro Generale 820 del 27/01/2011**

**favore:** -----

**contro:** -----,

**Ipoteca legale Registro Particolare n. 632 Registro Generale 4649 del 07/06/2013**

**favore:**-----

**contro:**-----,

**Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Registro Particolare n.1307 Registro Generale 8696 del 24/10/20**

18

**favore:**-----

**contro:**-----,

-----

**Pignoramento Immobiliare Registro Particolare n.2159 Registro Generale 4649 del 12/03/2024 favore:-----**

-----

**contro:**-----

-----

**QUESITO QUATTORDICI – “Determinazione del prezzo di vendita: Stimasi 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 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 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 similiper utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicine a quelle interessate dalla stima.

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750.

10

Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile all'ordone delle pareti divisorie interne ed esterne	100,00%	170,75	170,75	Art. 4.4.2.1 comma a).
a2) Superficie terrazzi scoperti	25,00%	21,20	5,30	Art. 4.4.2.2 comma a).
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.</b>			<b>176,05</b>	

La superficie commerciale diventa quindi:  $170,75 \times 100\% + 21,20 \times 25\% = \text{mq. } 176,05$  (arrotondato a 176,00 mq)

Dopo aver analizzato lo stato di conservazione del fabbricato, considerato che si tratta di un immobile in fase di ristrutturazione, e allo stato grezzo il sottocritorio tiene che il più probabile valore unitario del possasso è determinato assumendo quello di € / mq 750,00 al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

VALORE DISTIMA SINTETICA:  $\text{mq. } 176,00 \times \text{€ / mq } 750,00 = \text{€. } 132.000,00$

Alla cifra ottenuta di Euro 132.000,00 occorre detrarre i costi per il ripristino delle opere parie Euro 25.000,00:

**VALORE STIMA SINTETICA LOTTO 1 = €. 132.000,00 - €. 25.000,00 = €. 107.000,00**

**(cento settemila / 00 Euro).**

## **15-CONCLUSIONI GERICHE DICARATTERE GENERALE**

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari del metodo già adottato 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 di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona equindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei valori è stato adottato il criterio di stima metodologico sintetico-comparativo, basato sul confronto tra beni in oggetto e quelli similinella stessa zona, rettificando il valore valutato in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valoriprescindonodaqualsiasipesoe/oservitù, daeventualipregipaesaggisticie/opanoramici, artigian  
alie/ocommercialinonespressamentemenzionatiesonoriferitisolamenteaaiterrenieaifabbricatierelativec  
ompetenze, escludendoquindileattrezzature, nonché tuttigliarrediesistentiequant'altrononconsideratop  
ertinenziale 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'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore  
integrazione e/o chiarimento.

11

Tempio Pausaniali, 15 ottobre 2025

I.C.T.U.

INGPINTUSALESSANDRO

Alla presente relazione, si allegano:

Allegato 1 Verbale Operazioni Peritali; Allegato 2

Documentazione Fotografica; Allegato 3 Visure e

Schede Catastali;

Allegato 4 Visura spezione potecaria Agenzia del Territorio; Allegato 5 C

oncessioni Edilizie;

Allegato 6 Quotazioni Immobiliari;

\*\*\*\*\*