

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA  
PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Creditore procedente Procedura n. 61/2023	
Procuratrice Procedura n. 61/2023	
Debitore pignorato Procedura n. 61/2023	

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Nell'ambito della procedura in epigrafe, con atto di precetto emesso in data 01/03/2023 e iscrizione a ruolo in data 24/03/2023, il Giudice Dott.ssa \_\_\_\_\_ ha conferito l'incarico di C.T.U. (nomina del 14/03/2024) per la stima dell'immobile sottoposto alla procedura suddetta al sottoscritto esperto \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Sassari al n. \_\_\_\_\_ e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania dal 19/09/2009, con studio tecnico in \_\_\_\_\_ (SS) Via \_\_\_\_\_ ([ALLEGATO 1](#)) fissando al 20/05/2025 ore 9,00 la data dell'udienza per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori iscritti non intervenuti e per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita ovvero – in caso di pignoramento di beni indivisi – per i provvedimenti di cui agli artt. 600 e 601 c.p.c.. Ho prestato giuramento in via telematica, secondo la formula di rito, il 03/04/2024 con firma digitale e successivo inoltro ([ALLEGATO 2](#)).



CF:

, riguarda il seguente immobile:

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Consistenza
Abitazione di tipo civile	189	172	2	Località Muntesu SNC Tempio Pausania 07029 (SS)	A/3	P1	6,5 vani

come da visura storica ([ALLEGATO 9](#)), nonché la planimetria catastale in scala 1:200 dell'immobile a Piano Primo ([ALLEGATO 10](#)). L'immobile, oggetto di pignoramento, si trova al Piano Primo di un compendio costituito da Piano Terra e Piano Primo ([ALLEGATO 11](#)). Il Sig.

inoltra, al Comune di Tempio Pausania, la domanda per ottenere la licenza di costruzione edile in data 24/07/1976. Il progetto dell'abitazione è a firma del Geom.

([ALLEGATO 11 BIS](#)). La concessione edilizia n. 249/1976 prot. N. 8318 ([ALLEGATO 11 TER](#)) riguarda la sopraelevazione del Piano Primo come ampliamento del solo Piano Terra esistente in Via Pischinaccia Località Lu Curosu. Le tavole progettuali approvate dal Comune di Tempio Pausania sono di seguito descritte ([ALLEGATO A](#)), ([ALLEGATO B](#)), ([ALLEGATO C](#)), ([ALLEGATO D](#)), ([ALLEGATO E](#)), ([ALLEGATO F](#)), ([ALLEGATO G](#)), ([ALLEGATO H](#)), ([ALLEGATO I](#)), ([ALLEGATO L](#)), ([ALLEGATO M](#)), ([ALLEGATO N](#)), ([ALLEGATO O](#)), ([ALLEGATO P](#)).

### 3.2. VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI E SOGGETTO ESECUTATO

Sono state acquisite recenti ispezioni ipotecarie nella Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania per persona fisica, il cui costo complessivo è di € 22,50 ([ALLEGATO 12](#)), comprensivo del costo per l'elenco sintetico delle formalità con ispezione dal 18/12/1990 al 13/06/2024 del Sig.

fiscale: , Località Muntesu SNC 07029 Tempio Pausania (SS) ([ALLEGATO 13](#)). Verbale di pignoramento immobili Nota di trascrizione registro generale n. 7607, registro particolare n. 5499 Presentazione n. 1 del 28/06/2023 ([ALLEGATO 14](#)). Ipoteca volontaria Nota di trascrizione registro generale n. 13632, registro particolare n. 3523 Presentazione n. 30 del 16/12/2010 ([ALLEGATO 15](#)). Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione Nota di trascrizione registro generale n. 716, registro particolare n. 131 Presentazione n. 57 del 27/01/2017 ([ALLEGATO 16](#)).

### 3.3. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

#### FORMALITÀ

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA (SS)

Procedura n. R.G.E. 61/2023 - Giudice

L'analisi della certificazione (resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567) allegata al fascicolo della procedura, integrata dalla disamina delle recenti ispezioni e visure rilasciate dagli uffici del Servizio Pubblicità immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania, non ha evidenziato, oltre alle già citate trascrizioni dei pignoramenti, la presenza di ulteriori formalità gravanti sugli stessi immobili oggetto di procedura esecutiva.

## ONERI – COSTI - VINCOLI

### ONERI TECNICO - AMMINISTRATIVI

All'atto del rogito, il nuovo acquirente dell'immobile pignorato non dovrà sostenere alcuna spesa perché non risultano abusi edilizi.

### VINCOLI NORMATIVI - EDIFICATORI - STORICI - ARTISTICI - PAESAGGISTICI

Non sono stati riscontrati vincoli relativi all'attitudine edificatoria e/o storico-artistici, paesaggistici.

### RIEPILOGO DEI COSTI RELATIVI AGLI ONERI

Di seguito si elencano i costi relativi agli oneri, precedentemente elencati, che graveranno a carico dell'aggiudicatario dell'immobile destinato a vendita giudiziaria.

Per quanto attiene ai costi per la cancellazione delle formalità (ipoteche, pignoramenti, domande giudiziali ecc) precedentemente indicate, si provvede a stimarne i costi, evidenziando che questi dovrebbero, salvo diversa indicazione nell'ordinanza e avviso di vendita, essere posti a carico del ricavato dell'asta.

## 4. IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI, MISURE E CONFINI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/1 DEL SIG.

LOCALITÀ LU CUROSU SNC

07029 TEMPIO PAUSANIA (SS)

Le fondazioni dei seguenti immobili sono costituite da plinti in c.a.; la struttura verticale è costituita da blocchi in calcestruzzo; la struttura orizzontale, invece, è costituita da solai in latero - cemento; i muri perimetrali sono costruiti in blocchi di calcestruzzo da 40 cm, strato di isolamento pari a 5 cm e i tamponamenti in forati da 8(cm)·15(cm)·30(cm); i tramezzi sono costituiti da mattoni in laterizio forato dello spessore di 8 cm; gli intonaci interni sono di tipologia civile; gli intonaci esterni sono di tipologia civile. i pavimenti al piano terra sono in piastrelle di gres porcellanato color avorio/bianco; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semilavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica;

	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Vani	Balcone
Immobile	189	172	2	Località Lu Curosu Tempio Pausania 07029 (SS)	A/3	I	131,86 m <sup>2</sup>	53,03 m <sup>2</sup>

Il Piano Primo ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 131,86 m<sup>2</sup> con altezza dei locali pari a 2,85 m, mentre il balcone ha una superficie netta di 53,03 m<sup>2</sup>. Il cortile ha una superficie complessiva di 298,52 m<sup>2</sup> all'interno del quale c'è una parte pavimentata, mentre nella restante parte c'è presenza di piante e vegetazione mediterranea. Lo stato di conservazione

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA (SS)

Procedura n. R.G.E. 61/2023 - Giudice

dell'intero immobile risulta all'esterno in buone condizioni, ma si denota la mancanza di intonaco nella parte sottostante alla pavimentazione della balconata, che necessita di effettuare nel breve periodo interventi di manutenzione conservativa. Allo stesso modo lo stato di conservazione e manutenzione all'interno è in buone condizioni. Il giardino esterno è discretamente curato e ordinato. Gli Infissi sono in legno e le persiane, fatte di legno, risultano in buone condizioni. L'abitazione è dotata di termosifoni alimentati a gasolio dalla centrale termica collocata a Piano Terra. L'ingresso principale dell'immobile è costituito da una prima serie di gradini in granito modellato e da una scalinata in granito costituita da 18 gradini, che porta al pianerottolo antistante il portoncino d'ingresso dell'abitazione al Piano Primo.

La superficie netta dei vani/ambienti è, attualmente, la seguente:

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Cucina	10,43 m <sup>2</sup>
Soggiorno	15,21 m <sup>2</sup>
Camera 1	18,35 m <sup>2</sup>
Camera 2	12,52 m <sup>2</sup>
Camera 3	26,65 m <sup>2</sup>
Camera 4	10,33 m <sup>2</sup>
Bagno 1	8,52 m <sup>2</sup>
Bagno 2	6,49 m <sup>2</sup>
Corridoio	2,71 m <sup>2</sup>
Ripostiglio	4,44 m <sup>2</sup>
Ingresso	5,65 m <sup>2</sup>
Totale 131,86 m <sup>2</sup>	

La superficie complessiva della balconata a Piano Primo è:

	Superficie netta
Balcone	53,03 m <sup>2</sup>
Totale 53,03 m <sup>2</sup>	

La superficie attuale del cortile di pertinenza è la seguente:

	Superficie netta
Cortile	Totale 298,52 m <sup>2</sup>

N. B.: si rimanda alla Documentazione fotografica per un riscontro planimetrico e fotografico della descrizione dell'immobile.

5. PIANTE QUOTATE IN FORMATO DWG REALIZZATE MEDIANTE SOFTWARE AUTOCAD E RELATIVA CONVERSIONE IN PDF DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/1 DEL SIG.

LOCALITÀ LU CUROSU SNC  
07029 TEMPIO PAUSANIA (SS)

- 5.1 RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 1 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 189 PARTICELLA 172 SUBALTERNO 2 LOCALITÀ LU CUROSU TEMPIO PAUSANIA (SS) CATEGORIA A/3 PIANO PRIMO CONSISTENZA 6,5 VANI DI SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA 131,86 m<sup>2</sup> BALCONE DI SUPERFICIE 53,03 m<sup>2</sup> E CORTILE DI SUPERFICIE 298,52 m<sup>2</sup>.

I rilievi metrici dello stato di fatto dell'immobile suindicato hanno permesso di redigere autonoma planimetria, quotata e contenente la destinazione d'uso dei locali con relative superfici calpestabili nonché le relative altezze. Planimetria in formato dwg ([ALLEGATO 17](#)); planimetria convertita in formato pdf ([ALLEGATO 18](#)).

## 6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ 1/1 DEL SIG.

LOCALITÀ LU CUROSU SNC 07029 TEMPIO PAUSANIA (SS)

### 6.1 SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

L'immobile censito al Foglio 189 Particella 172 Subalterno 2 situato a Piano Primo in località Lu Curosu Tempio Pausania (SS), ha una superficie netta dei vani a Piano Primo pari a 131,86 m<sup>2</sup>, con balcone a Piano Primo di 53,03 m<sup>2</sup>, per complessivi 32,05 m<sup>2</sup>, un cortile di pertinenza di 298,52 m<sup>2</sup>.

L'immobile suddetto va stimato secondo l'attuale valore di mercato. La disponibilità di sufficienti e recenti dati relativi a valori di mercato di compravendite di immobili comparabili, consente di determinare la valutazione del bene utilizzando il metodo di stima sintetica comparativa per confronto, rapportata in base ad un parametro tecnico comune agli immobili analoghi a quello oggetto di stima (sintetica monoparametro), ovvero al valore €/m<sup>2</sup> di superficie interna netta (o di calpestio) dei fabbricati e dei cortili annessi. Determinati i valori medi unitari del parametro tecnico relativo all'immobile preso in considerazione (desunto dal rapporto Valore di Mercato/Superficie netta), la stima del più probabile valore di mercato del bene si ottiene:

- assegnando al bene oggetto di stima il valore del parametro medio rilevato (€/m<sup>2</sup>) corretto eventualmente da ponderati coefficienti di differenziazione negativi o positivi in relazione alle sue condizioni/caratteristiche intrinseche (es. tipologia costruttiva, finiture, stato di conservazione e vetustà, adeguatezza e conformità degli impianti, pertinenze comuni, altezza di piano, dimensioni dell'unità abitativa ecc.);
- moltiplicando il valore ponderatamente "corretto" del parametro assegnato all'immobile oggetto di stima per la superficie interna netta rilevata.
- apportando al valore complessivo così stimato eventuali aggiunte o detrazioni, determinate in base a condizioni specifiche e/o temporanee dell'immobile che lo differenziano rispetto a fabbricati simili presi a confronto o fuori dall'ordinario (pertinenze esclusive, eventuali oneri e costi correlati a: procedura esecutiva, realizzazione di interventi edilizi, regolarizzazione di difformità urbanistiche/catastali e relativi compensi tecnici, ecc.).

## 6.2 FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI

Le ricerche di mercato hanno evidenziato che in tutto il circondario di Aglientu, negli ultimi 24 mesi, le compravendite di immobili a destinazione residenziale si sono leggermente (rispetto alla contrazione iniziata 3/4 anni fa) ridotte. Tale tendenza è correlata all'aggravamento della congiuntura economica negativa che ha comportato crisi di liquidità, di accesso al credito/mutui fondiari, incertezza sulla validità delle forme di investimento (anche di natura immobiliare), recessione dei settori produttivi e terziari ecc. La riduzione della domanda ha conseguentemente comportato diminuzione dei valori (riferiti al parametro €/m<sup>2</sup>) degli appartamenti e dei locali commerciali offerti sul mercato. Di seguito si elencano le principali fonti dei dati relativi al mercato delle compravendite di immobili analoghi (comparabili) a quelli oggetto di vendita:

- Inserzioni di Agenzie immobiliari e di privati sul WEB ([www.ctvimmobiliare.it](http://www.ctvimmobiliare.it))
- Tecnocasa, Immobiliare.it, Immobiliare Prince, Idealista
- Quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio;

## 6.3 INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO

Oltre a fornire dati di mercato relativi alle transazioni di immobili analoghi, tutti i soggetti consultati hanno confermato che il parametro tecnico più diffuso ed in stretta relazione con il locale mercato immobiliare dei fabbricati urbani (destinati a civile abitazione, uffici, esercizi commerciali) è la superficie interna netta (o superficie calpestabile) dei locali dei fabbricati, espressi come valore in €/m<sup>2</sup>.

I valori di riferimento reperiti si riferiscono ad immobili ubicati e compresi nella stessa fascia/zona, pertanto le caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico - sociale ed ambientale) sono comuni a tutti e non determineranno quindi correzioni (in aumento o diminuzione) del valore del parametro tecnico prescelto per la stima. Per quanto attiene alle caratteristiche intrinseche degli immobili destinati alla vendita giudiziaria, si osserva che non è possibile individuare elementi di raffronto utili a determinare delle correzioni analitiche (coefficienti di differenziazione in percentuale) della stima dei beni pignorati rispetto alle caratteristiche intrinseche di altri immobili presi a confronto, in quanto per questi ultimi non si è potuto effettuare una oggettiva osservazione - analisi e perché inoltre i valori del parametro (€/m<sup>2</sup> di superficie netta) rilevati dalle inserzioni di vendita sono risultati abbastanza disomogenei. In linea generale e teorica si individuano di seguito alcuni fattori intrinseci dei beni che si discostano dalle caratteristiche ordinarie di abitazioni simili prese a confronto e che avrebbero potuto influenzare, in aumento (comodi positivi) o in diminuzione (comodi negativi), il valore del parametro prescelto rispetto a quello medio degli altri immobili:

Fattori intrinseci che contribuiscono ad aumentare il valore del parametro:

- ✓ Qualità del fabbricato del condominio: civile, in sufficiente stato di manutenzione e con alcune apprezzabili finiture interne;
- ✓ Altezza del piano;
- ✓ Impianto di climatizzazione
- ✓ Dimensione media dell'immobile (superficie interna utile di 60 m<sup>2</sup> + veranda) con quotazione unitaria più elevata rispetto a quella di appartamenti di grandi dimensioni

(maggiori di 90 m<sup>2</sup>);  
✓ Vista mare

Fattori intrinseci che contribuiscono a diminuire il valore del parametro:

- ✓ Mancanza di doppi servizi, cucina e bagno di esigua superficie;
- ✓ Stato d'uso dell'appartamento;
- ✓ Mancanza di impianto di riscaldamento autonomo funzionante;
- ✓ Vendita forzata dell'immobile, con condizioni di mercato alterate (numero limitato di offerte, tempi brevi e rigide modalità per l'aggiudicazione ed il trasferimento del bene ecc.);
- ✓ Incertezza rispetto ai tempi di rilascio dell'immobile;
- ✓ Certificazione energetica non presente.

Questi ultimi tre fattori intrinseci non influenzeranno in negativo il valore del parametro in quanto il relativo costo sarà detratto dal Valore stimato dell'immobile.

Alla luce di quanto esposto, prendendo maggiormente in considerazione quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati (ai quali è stato fatto visionare il report fotografico dell'immobile), si ritiene ponderatamente, di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima degli immobili i valori seguenti:

1.000,00 €/m<sup>2</sup> per i vani a Piano Primo;  
333,33 €/m<sup>2</sup> per il balcone al Piano Primo;  
20,00 €/m<sup>2</sup> per il cortile di pertinenza

#### 6.4 STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 189 Particella 172 Subalterno 2 situato a Piano Primo in località Lu Curosu a Tempio Pausania (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Primo di complessivi 131,86 m<sup>2</sup>; la superficie utile non residenziale del balcone al Piano Primo (33 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./3, cioè  $53,03/3 \text{ m}^2 = 17,68 \text{ m}^2$ ) è di 17,68 m<sup>2</sup>. Il cortile di pertinenza ha una superficie di 298,52 m<sup>2</sup> ed ha un valore di  $20,00 \text{ €/m}^2 \cdot 298,52 \text{ m}^2 = \text{€ } 5.970,40$ . Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani a piano primo, dal balcone e dal cortile di pertinenza è di:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \cdot (131,86 + 17,68) \text{ m}^2 + \text{€ } 5.970,40 = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \cdot 149,54 \text{ m}^2 + 5.970,40 \text{ €} =$$

= 149.540,00 € + 5.970,40 € = 155.510,40 €. In definitiva l'immobile in oggetto ha il seguente valore:

$$\text{VALORE DELL'IMMOBILE} = 155.510,40 \text{ €}$$

In conclusione, non essendoci abusi, il più probabile Valore dell'immobile, riferito al mese di aprile 2024, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 155.510/00 (CENTOCINQUANTACINQUEMILACINQUECENTODIECI/00 euro).

## 7 ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DI RELAZIONE PERITALE

Si comunica e si attesta che in data 18/07/2024, come da incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa , si è provveduto ad inviare alle parti (tramite PEC) una copia del testo relativo alla presente Bozza della Relazione di stima ([ALLEGATO 19](#)), ([ALLEGATO 20](#)).

Le parti avranno a disposizione 15 gg. per far pervenire al sottoscritto le relative osservazioni. Il sottoscritto avrà ulteriori 10 giorni per il deposito in cancelleria delle osservazioni tempestivamente trasmesse dalle parti e delle proprie risposte alle osservazioni stesse.

## 8 RISPOSTE ALLE EVENTUALI OSSERVAZIONI TRASMESSE DALLE PARTI E RELAZIONE FINALE

In assenza di osservazioni si comunica la stesura della Relazione finale da inviare al Tribunale di Tempio Pausania e l'intera documentazione annessa.

## INDICE

1.	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI .....
2.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI .....
3.	ELENCO, DISAMINA E RISPOSTE AI QUESITI PERITALI .....
3.1.	IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI E CONFINI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI, VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DI EVENTUALE SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.....
3.2.	VISURE IPOTECARIE PER IMMOBILI E PERSONA GIURIDICA.....
3.3.	FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....
4.	
	07029 TEMPIO PAUSANIA (SS).....
5.1.	RESTITUZIONE GRAFICA EX NOVO DEL LOTTO 1 QUALE IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 189 PARTICELLA 172 SUBALTERNO 2 LOCALITÀ LU CUROSU TEMPIO PAUSANIA (SS) CATEGORIA A/3 PIANO PRIMO CONSISTENZA 6,5 VANI DI SUPERFICIE CALPESTABILE NETTA 131,86 m <sup>2</sup> BALCONE DI SUPERFICIE 53,03 m <sup>2</sup> E CORTILE DI SUPERFICIE 298,52 m <sup>2</sup> .....
6.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE ACQUISTATO DALLA ROSSI IMMOBILIARE SRL UNIPERSONALE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....
6.1	SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA .....
6.2	FONTI ED INDICAZIONE DEI DATI DI MERCATO RILEVATI .....
6.3	INDIVIDUAZIONE E STIMA DEL VALORE DEL PARAMETRO TECNICO .....

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA (SS)

Procedura n. R.G.E. 61/2023 - Giudice

- 6.4 STIMA DELL'IMMOBILE .....
- 6. PROCEDURA 125/2021 AGGREGATA ALLA PROCEDURA 115/2021.....
- 7. ATTESTAZIONE DI INVIO ALLE PARTI DELLA BOZZA DI RELAZIONE PERITALE..
- 8. RISPOSTE ALLE EVENTUALI OSSERVAZIONI TRASMESSE DALLE PARTI E RELAZIONE FINALE

, 05/08/2024

il C. T. U.  
Ing. Laus Salvatore