

**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE**

Procedura: **n. 78/2024 R.G.E.**

Creditore:

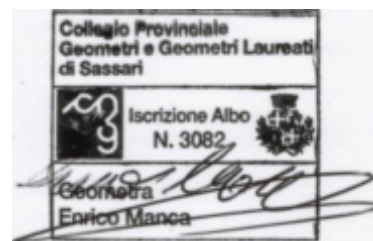
Debitore:

Giudice Delegato.: **Dott.ssa Antonia Palombella**

Olbia 22 ottobre 2025

Geometra Enrico Manca
Studio via Veronese n. 2
07026 - Olbia (SS)

Il CTU



PREMESSA

Conferimento incarico professionale

Il sottoscritto Enrico Manca, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Sassari al n° 3082 ed al n° 6 dell'albo dei CTU del Tribunale di Tempio Pausania, con studio professionale in via Veronese n. 2, Olbia (SS), a seguito di nomina ricevuta in data 31/01/2025 e successivo giuramento avvenuto per via telematica in data 24/02/2025 redige, in base alle disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari, la seguente relazione di Perizia.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

In ossequio all'incarico, sono state eseguite le seguenti attività:
Accessi Atti Urbanistica presso il Comune di Tempio Pausania, con relativi confronti con l'ufficio tecnico per le questioni emerse;
Accesso tramite la piattaforma telematica SISTER ai dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, e della Conservatoria dei Registri immobiliari;
Sopralluogo immobile, avvenuto in data 18 giugno 2025 in presenza del custode IVG del Tribunale di Tempio Pausania Geom. Maurizio Satta;
Stesura e collazione relazione di consulenza tecnica.

(vedasi allegato1_istanze accessi atti urbanistica)

(vedasi allegato2_verbale sopralluogo)

Alla istanza di vendita sono stati allegati i seguenti documenti :

- Certificato Notarile del 09/07/2024;
- Elenco conservatoria trascrizioni/iscrizioni agg. al 26/08/2025;
- Nota di Trascrizione Pignoramento del 21/06/2024;
- Note Conservatoria trascrizioni agg. al 26/08/2025;
- Note Conservatoria iscrizioni pregiudizievoli agg. al 26/08/2025;
- Visura storica immobile del catasto fabbricati;
- Planimetria catastale immobile;
- Elaborato planimetrico ed elenco catastale immobili fabbricati;
- Documentazione Urbanistica immobile in oggetto;
- Fotografie.

(vedasi allegato3_certificato notarile)

(vedasi allegato4_elenco conservatoria trascrizioni/iscrizioni)

(vedasi allegato5_nota di trascrizione pignoramento)

(vedasi allegato6_note di trascrizioni immobile)

(vedasi allegato7_note di iscrizioni immobile)

(vedasi allegato8_ricevuta registrazione var. cat docfa fabbricati immobile)

(vedasi allegato9_visure catastali storiche fabbricati immobile)

(vedasi allegato10_planimetrie catastali immobile)

(vedasi allegato11_elaborato ed elenco catastale immobili)

(vedasi allegato12_Documentazione Urbanistico/Edilizia)

(vedasi allegato13_note decreto, annullamento ed atto donazione annullato)

(vedasi allegato14_fotografie)

Tutto ciò premesso e in base a tutti gli elementi raccolti, si redige la seguente relazione di perizia :



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO UNO - "Identificazione del bene"

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

Identificazione :

Dagli accertamenti effettuati:

L'immobile, a seguito del decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Tempio Pausania emesso in data 13/01/2004 repertorio n. 11/04, trascritto in Tempio Pausania al n. 513 del Registro particolare e n. 891 del Registro generale, oggetto di rettifica per correzione intestazione con atto del Tribunale di Tempio Pausania emesso in data 21/04/2009 repertorio n. 530, trascritto in Tempio Pausania al n. 3468 del Registro particolare e n. 5061 del Registro generale, risulta di **proprietà per la quota 1/1** di:

Questo in quanto l'atto di donazione del 11 dicembre 2012, redatto dal Notaio Goveani di Olbia con repertorio n. 113745 e raccolta n. 39371 con

(vedasi allegato13_note decreto, annullamento ed atto donazione annullato)

Il bene risulta pignorato per intero è accatastato ed attualmente identificato come dai seguenti estremi catastali :

Immobile censito in catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Tempio Pausania**

foglio 175 particella 784 subalterno 7

categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2°,
consistenza 5 vani,

Superficie catastale mq 107, escluse aree scoperte mq 107
rendita € 361,52.

foglio 175 particella 784 subalterno 8

categoria A/3 (sgombero, locale di servizio), classe 2°,
consistenza 9 mq,

Superficie catastale mq 13, rendita € 47,88.

(vedasi allegato9_visure catastali storiche fabbricati immobile)

Elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli :

- TRASCRIZIONE del 22/01/2004

Registro Particolare 513 Registro Generale 891 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE CIVILE E PENALE VIA LIMBARA, 1 Repertorio 11/2004 del
13/01/2004

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

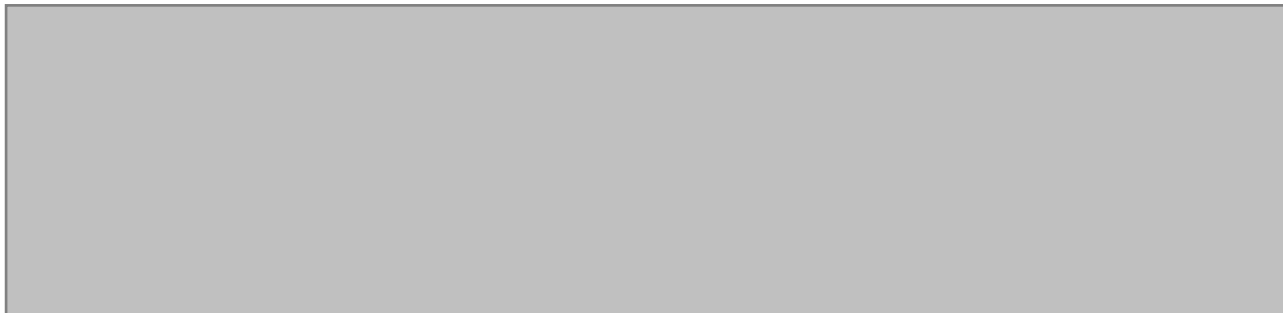


Relativamente all'unità negoziale **censita** in catasto fabbricati
di **Tempio Pausania** al **foglio 175 particella 784 subalterno 4**
Per la quota di 1/1.

- Rettifica a TRASCRIZIONE del 13/05/2009

Registro Particolare 3468 Registro Generale 5061 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE Repertorio 530 del 21/04/2009

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI



- TRASCRIZIONE del 18/12/2012

Registro Particolare 7482 Registro Generale 10541 Pubblico ufficiale
GOVEANI ROBERTO Repertorio 113745/39371 del 11/12/2012

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 415 del 28/03/2018

(AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

2. Annotazione n. 540 del 19/03/2019

(INEFFICACIA RELATIVA EX ART. 2901 C.C.)

- ISCRIZIONE del 03/01/2013

Registro Particolare 6 Registro Generale 28 Pubblico ufficiale
GIUDICE DI PACE DI MACERATA Repertorio 1207 del 23/10/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 4.856,70 - Totale € 8.400,00



Relativamente all'unità negoziale **censita** in catasto fabbricati
di **Tempio Pausania** al **foglio 175 particella 784 subalterno 4**



- TRASCRIZIONE del 13/02/2014

Registro Particolare 720 Registro Generale 975 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE TEMPPIO PAUSANIA Repertorio 249/2014 del 28/01/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Relativamente all'unità negoziale **censita** in catasto fabbricati
di **Tempio Pausania** al **foglio 175 particella 784 subalterno 4.**

- ISCRIZIONE del 07/07/2015

Registro Particolare 733 Registro Generale 4496 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TEMPPIO PAUSANIA (SS) Repertorio 342 del 06/05/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 138.000,00 - Totale € 175.710,00

- ISCRIZIONE del 05/11/2015

Registro Particolare 1200 Registro Generale 7567 Pubblico ufficiale
EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 1805/10215 del 14/10/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Relativamente all'unità negoziale **censita** in catasto fabbricati
di **Tempio Pausania** al **foglio 175 particella 784 subalterno 4.**



- TRASCRIZIONE del 20/02/2018

Registro Particolare 979 Registro Generale 1413 Pubblico ufficiale
TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 2303 del 21/11/2017
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Relativamente all'unità negoziale **censita** in catasto fabbricati
di **Tempio Pausania** al **foglio 175 particella 784 subalterno 4.**

- TRASCRIZIONE del 21/06/2024

Registro Particolare 5354 Registro Generale 7256 Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Repertorio 750
del 01/06/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Relativamente all'unità negoziale **censita** in catasto fabbricati
di **Tempio Pausania** al **foglio 175 particella 784 subalterno 4.**

"L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO
141.266,04 OLTRE AD INTERESSI E SPESE"

(vedasi allegato3_certificato notarile)
(vedasi allegato4_elenco conservatoria trascrizioni/iscrizioni)
(vedasi allegato5_nota di trascrizione pignoramento)
(vedasi allegato6_note di trascrizioni immobile)
(vedasi allegato7_note di iscrizioni immobile)

Provenienza ultra ventennale :

**Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Tempio Pausania emesso
in data 13/01/2004 repertorio n. 11/04**, trascritto in Tempio Pausania al
n. 513 del Registro particolare e n. 891 del Registro generale, oggetto
di rettifica per correzione intestazione con atto del Tribunale di Tempio
Pausania emesso in data 21/04/2009 repertorio n. 530, trascritto in
Tempio Pausania al n. 3468 del Registro particolare e n. 5061 del
Registro generale.

(vedasi allegato13_note decreto, annullamento ed atto donazione annullato)



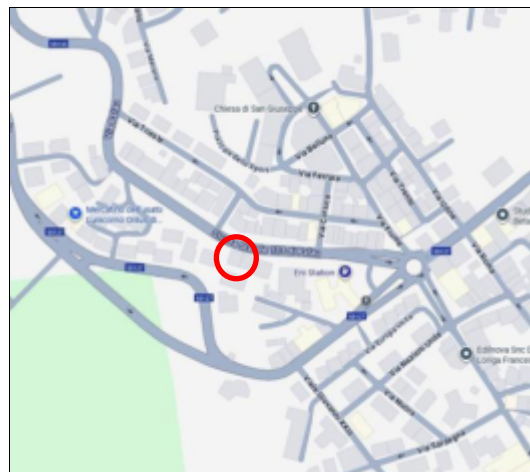
QUESITO DUE - " Descrizione del bene "

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

L'accesso agli immobili è stato effettuato in data 18 giugno 2025 alle ore 16:00.

L' immobile è sito nel Comune di Tempio Pausania via Palau n. 25;

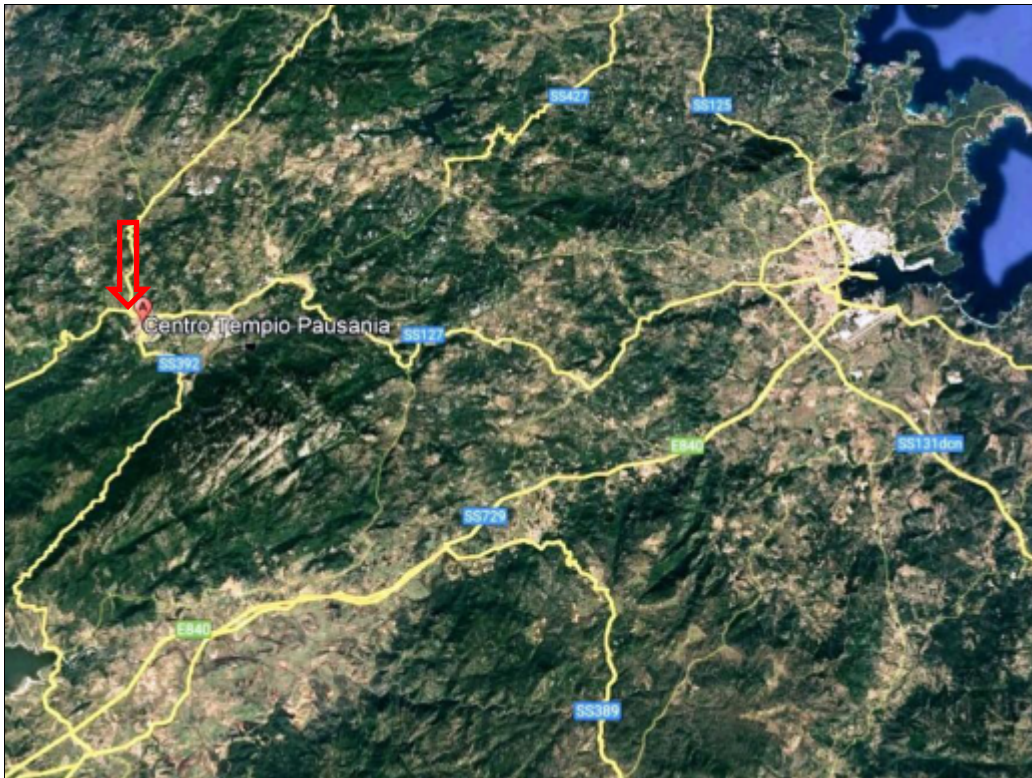
E' facilmente raggiungibile, per chi arriva dalla zona di Olbia una volta giunti nel Comune di Tempio Pausania, percorrendo prima la S.S. 127 che attraversa il centro abitato e successivamente raggiunta la rotatoria svoltando a destra sulla S.S. 133 direzione Palau, strada denominata anche via Palau dove sul lato sinistro al civico n. 25 è situato l'immobile in oggetto.



(estratto mappa stradale)

L'immobile, è un appartamento sito al piano secondo di un fabbricato.

Dista circa 0,7 Km dal centro di Tempio Pausania, nella zona sono presenti le fermate dei mezzi pubblici, scuole, negozi, bar e ristoranti; Dista circa 45 km dalla città di Olbia dotata di porto ed aeroporto.



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile confina per un lato con via Palau (SS 133 direzione Palau), per i restanti lati con altre costruzioni;

L'accesso all' immobile avviene tramite un vano scale comune accessibile direttamente dalla strada pubblica , via Palau n. 25.



(Vista aerea estrapolata da Google Earth ® della disposizione geografica)



Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è una costruzione edificata su tre piani fuori terra, terra primo e secondo, oltre un piano seminterrato, risulta composto da n. 3 appartamenti, e da un locale laboratorio/officina.

Dalla documentazione reperita e da quanto appurato in loco la struttura portante del fabbricato è stata realizzata mediante muratura portante in blocchi di cls, i solai di piano e di copertura sono in latero cemento, le facciate sono rifinite con intonaco liscio e pittura, la copertura è del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole tipo coppi, sono presenti grondaie e pluviali in rame per le acqua piovane del tetto; I parapetti dei terrazzi sono in muratura;

Lo stato manutentivo del fabbricato è complessivamente mediocre, sono presenti dei distacchi di pittura su alcune parti del fabbricato e della mantovana di copertura.

Il complesso è collegato alla rete fognaria ed idrica pubblica.

Il vano scale comune presenta i gradini rivestiti in marmo bianco come i pianerottoli di accesso, i corrimani in alluminio, le finestre in alluminio ed il portone di accesso in legno.

Lo stato manutentivo è complessivamente sufficiente.

Descrizione e consistenze:

Trattasi di un appartamento sito al secondo, confina per tre lati con altre proprietà, per un lato con parti comuni e via Palau salvo altri, l'accesso pedonale avviene dal vano scale e pianerottolo comune.

L'appartamento del tipo mansardato è così composto:

Soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e disimpegno, il tutto per una **superficie utile calpestabile pari a mq 86,90**.

Lo stesso è dotato delle seguenti pertinenze :

- Loc. Bagno/Lavanderia accessibile dal pianerottolo comune di mq 8,45;
- Balcone di mq 14,35;

Il solaio interno è del tipo inclinato con altezze minime di ml 1,80 e massima di ml 2,75.

La superficie utilizzata per il calcolo delle superfici commerciali è la S.E.L., ossia la superficie esterna lorda dell'unità principale e delle relative pertinenze;

Dette superfici vengono rettificare in base ai rapporti mercantili:

- 1,00 per l'appartamento;
- 0,50 per il Loc. Bagno/Lavanderia accessibile da spazi comuni;
- 0,20 per il Balcone.

La superficie commerciale dell'immobile risulta pari a mq 115,00, il tutto secondo la seguente tabella:

Piano	Destinazione D'uso	S.E.L. (Superficie Esterna Lorda)	Rapporto Complementare	Superficie Commerciale (Mq)
Secondo	Appartamento	106,40	1,00	106,40
Secondo	L. Bagno/Lav.	10,60	0,50	5,30
Terra	Balcone	16,50	0,20	3,30
			Sommano	115,00



Le pareti interne dell'immobile in oggetto sono rifinite con intonaco liscio e pittura di vari colori ad eccezione della cucina rivestita con listelli in legno color noce, il soffitto interno risulta quasi totalmente rivestito con listelli in legno di vari colori, sia i pavimenti che i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle ceramiche di forma quadrata con colori differenti per ogni ambiente, i battiscopa sono in ceramica, le soglie in marmo;

Gli infissi esterni sono costituito da doppie finestre di cui quelle interne in legno e quelle esterne in alluminio, le porte interne sono in legno;

I sanitari dei bagni, completi di lavabo, vaso, bidet, e doccia, sono in ceramica di colore bianco, i miscelatori sono in acciaio, la vasca del bagno principale risultava rimossa alla data del sopralluogo;

L'impianto idrico ed elettrico è del tipo sottotraccia;

E' presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria;

E' presente la climatizzazione pompe di calore solo nel soggiorno ed in una camera, sono presenti dei radiatori in ghisa a parete collegati ad un impianto di riscaldamento a gasolio comune dismesso.

Lo stato manutentivo dell'immobile è complessivamente mediocre, al momento del sopralluogo la vasca del bagno principale risultava rimossa per lavori sull'impianto idrico.

L'unità è arredata per intero in quanto occupata dalla signora Leoni Maria Vittoria e famiglia.

(vedasi allegato14_fotografie)

QUESITO TRE - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento e nelle ipoteche corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene.



QUESITO QUATTRO - " Accatastamento"

*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del **catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:*

- qualora risultino **non corretti i dati** contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile **non risulti inserito in mappa** (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Dato che la planimetria catastale depositata in catasto in data 24/09/1999 non risultava conforme rispetto allo stato dei luoghi, in quanto risulta rappresentato un terrazzo al posto di un bagno/lavanderia ed inoltre non risulta rappresentato il balcone esclusivo si è provveduto alla redazione di una pratica di aggiornamento al catasto fabbricati mediante la procedura DOCFA.

Gli immobili sono censiti ed identificati come di seguito :

Catasto fabbricati della provincia di Sassari
Comune censuario di **Tempio Pausania**

foglio 175 particella 784 subalterno 7

categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2°,
consistenza 5 vani,
Superficie catastale mq 107, escluse aree scoperte mq 107
rendita € 361,52.

foglio 175 particella 784 subalterno 8

categoria A/3 (sgombero, locale di servizio), classe 2°,
consistenza 9 mq,
Superficie catastale mq 13, rendita € 47,88.

(vedasi allegato8_ricevuta registrazione var. cat docfa fabbricati immobile)

(vedasi allegato9_visure catastali storiche fabbricati immobile)

(vedasi allegato10_planimetrie catastali immobile)

(vedasi allegato11_elaborato ed elenco catastale immobili)

QUESITO CINQUE - " Destinazione urbanistica/ di piano"

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Il lotto su cui è stato edificato il complesso ricade, secondo il vigente Piano di Fabbricazione e P.U.C. adottato, in zona urbanistica "B2", zona territoriale omogenea di completamento.



QUESITO SEI - " Conformità alla normativa - sanabilità"

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

L' immobile fa parte di un fabbricato edificato e modificato in forza di:

Licenza Edilizia n° 69, rilasciata dal Comune di Tempio Pausania in data 25 giugno 1967, a nome [REDACTED];

Licenza Edilizia n° 118, rilasciata dal Comune di Tempio Pausania in data 23 luglio 1975, a nome [REDACTED], con inizio dei lavori comunicato in data 30/09/1975 prot. n. 10169, relativa la realizzazione in sopraelevazione ad un fabbricato esistente di un nuovo appartamento al piano primo con sovrastante sottotetto non abitabile.

Dagli accessi atti e dai confronti avvenuti con l'ufficio tecnico del Comune di Tempio Pausania non sono stati reperiti ulteriori titoli edilizi o domande di condono/sanatoria successivi all'ultima licenza edilizia di cui sopra.

(vedasi allegato12_Documentazione Urbanistico/Edilizia)

Quindi attualmente l'immobile in oggetto **non risulta conforme** dal punto di vista edilizio urbanistico in quanto:

Rispetto ai grafici autorizzati ed allegati all'ultimo titolo edilizio, L.E. n. 118, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di un appartamento al piano secondo, il tutto mediante la modifica in aumento delle altezze interne ed esterne, la creazione di diversi ambienti, la realizzazione di aperture esterne per gli infissi, di impianti idrici ed elettrici, e di un balcone di pertinenza nel retro;

Si configura di fatto una **difformità edilizia rilevante** che consiste non solo nel cambio di destinazione da locale sotto tetto non abitabile ad abitazione ma anche un aumento delle volumetrie e delle superfici utili autorizzate.

In base alle attuali normative e dai confronti avuti con l'ufficio tecnico del Comune di Tempio Pausania è emerso che **tali difformità non sono sanabili**, in quanto non è possibile presentare una pratica di sanatoria in accertamento di conformità in quanto non si dispone di volumetria residua utilizzabile su detto immobile, inoltre dato che la ragione del credito della presente procedura esecutiva risale ad una data successiva all'ultime legge di condono edilizio, L. 326/03-L.R. 04/04, non è possibile usufruire della presentazione postuma di una domanda in sanatoria ai sensi dell' art. 40 L. 47/85.

L'immobile attualmente può essere regolarizzato solo con la destinazione di sottotetto/soffitta non abitabile, **mediante una pratica di sanatoria con opere di ripristino annesse, ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/85;** **Le opere necessarie a garantire il ripristino della conformità** consistono nella trasformazione dell'appartamento in soffitta non abitabile, mediante la rimozione dei divisori interni dei vari ambienti, la rimozione di quasi tutti gli impianti idrici ed elettrici, dei sanitari, infissi interni etc, il costo delle opere di ripristino può essere quantificato a corpo in € 17.000, mentre quelle relative la pratica di sanatoria con oneri e sanzioni in € 7.000.

Non risulta né rilasciata né presentata alcuna licenza di agibilità.



QUESITO SETTE - " Divisione in lotti"

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

I beni pignorati non possono essere venduti separatamente in quanto trattasi di una sola unità immobiliare, di fatto i lotti possono essere composti **da un unico lotto** :

Appartamento mansardato sito al piano secondo;

QUESITO OTTO - " Divisibilità in natura"

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

Omissis.

QUESITO NOVE - " Stato del bene"

Accerti se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di **superficie** limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la **nuda proprietà** o **l'usufrutto** deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. **Dica** se è **libero** o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; **dica** se l'immobile sia occupato dal **coniuge separato** o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);

Al momento dei sopralluogo il bene risultava **occupato** dalla famiglia della signora [REDACTED]

QUESITO DIECI - " Regime vincolistico"

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali **fondi patrimoniali** a carico del bene;

non riscontrati



QUESITO UNDICI - " Determinazione del valore"

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

MEDOTO E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Considerato che l'immobile oggetto di valutazione è sito in una zona con un mercato immobiliare residenziale attualmente moderatamente attivo, è stato utilizzato come metodo di valutazione quello del confronto di mercato e per la precisione il **Market Comparison Approach**, approccio comparativo del mercato, ossia una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili, che si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. Mediante tale metodo è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile come indicato di seguito:

TABELLA DATI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subjet
Fonte	Agenzia-Annuncio	Agenzia-Annuncio	Agenzia-Annuncio	
Prezzo di Mercato	€ 85.000,00	€ 120.000,00	€ 95.000,00	
Indirizzo	VIA MATTEOTTI TEMPIO PAUSANIA	VIA MATTEOTTI TEMPIO PAUSANIA	VIA GIOVANNI XXIII TEMPIO PAUSANIA	VIA PALAU N.25 TEMPIO PAUSANIA
Sconto sul Prezzo Rilevato	10%	7%	7%	
Prezzo Adottato	€ 76.500,00	€ 111.600,00	€ 88.350,00	
Superficie Commerciale (mq)	65	110	82	115
Livello di Piano (N)	3	1	2	2
Posizione/Esposizione	3	3	3	3
Stato Manutentivo Complesso (N)	4	3	3	3
Stato Manutentivo Immobile (N)	4	3,5	4	3
Servizi (N)	1	1	1	1
Impianto Termico/Climatizzazione	1	1	1	0,5
Impianto Idrico	1	1	1	1
Impianto Elettrico	1	1	1	1

TABELLA PREZZI MARGINALI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo Adottato	€ 76.500,00	€ 111.600,00	€ 88.350,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 1.176,92	€ 1.014,55	€ 1.077,44
Livello di Piano (N)	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
Esposizione/Posizione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Stato Manutentivo Complesso (N)	€50/mq	€50/mq	€50/mq
Stato Manutentivo Immobile (N)	€300/mq	€300/mq	€300/mq
Servizi (N)	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Impianto Termico/Climatizzazione	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Impianto Idrico	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00
Impianto Elettrico	€ 12.000,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00



TABELLA DELLE VALUTAZIONI	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo di Mercato	€ 76.500,00	€ 111.600,00	€ 88.350,00
Superficie Commerciale (mq)	€ 58.846,00	€ 5.072,75	€ 35.555,52
Livello di Piano (N)	-€ 12.000,00	€ -	€ -
Posizione/Esposizione	€ -	€ -	€ -
Stato Manutentivo Complesso (N)	-€ 3.250,00	€ -	
Stato Manutentivo Immobile (N)	-€ 19.500,00	-€ 16.500,00	-€ 24.600,00
Servizi (N)	€ -	€ -	€ -
Impianto Termico/Climatizzazione	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00	-€ 5.000,00
Impianto Idrico	€ -	€ -	€ -
Impianto Elettrico	€ -	€ -	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 95.596,00	€ 95.172,75	€ 94.305,52

MEDIA PONDERATA	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO CORRETTO	€ 95.596,00	€ 95.172,75	€ 94.305,52
PESO ATTRIBUITO	0,40	0,30	0,30
VALORI PARZIALI	€ 38.238,40	€ 28.551,83	€ 28.291,66
VALORE TOTALE		€ 95.081,88	
DIV. PERCENTUALE ASSOLUTA		1,37%	

In base ai calcoli di cui sopra si determina un valore arrotondato pari a € 95.000,00, nel caso in cui l'immobile in oggetto fosse privo di vizi di natura edilizia, quindi un appartamento regolare autorizzato.

Considerando però, come indicato nella relativa sezione che l'unità immobiliare oggetto di valutazione non risulta attualmente conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, all'importo di cui sopra viene applicata la seguente decurtazione relativa i costi di realizzazione delle opere e delle pratiche di ripristino e regolarizzazione urbanistico edilizia:

$$\underline{\underline{\text{€ } 95.000,00 - \text{€ } 24.000,00 = \text{€ } 71.000}}$$

Inoltre considerando che lo stesso immobile dopo le opere di ripristino avrà una destinazione autorizzata di sottotetto non abitabile viene applicata un'ulteriore decurtazione pari a circa il 30% dell'importo sopra determinato:

$$\text{€ } 71.000,00 - \text{€ } 21.000,00 = \text{€ } 50.000$$

Si determina il più probabile **valore attuale dell'immobile in:**
€ 50.000,00 (pari a € 435/mq circa commerciale).

Valore di stima € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).



FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO UNICO:

Appartamento del tipo mansardato sito al secondo, confina per tre lati con altre proprietà, per un lato con parti comuni e via Palau salvo altri, l'accesso pedonale avviene dal vano scale e pianerottolo comune. Identificato in catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 175 particella 784 subalterno 7 categoria A/3 consistenza 5 vani, rendita € 361,52, e subalterno 8 categoria C/2 consistenza 9 mq, rendita € 47,88.

PREZZO BASE: € 50.000,00.

ALLEGATI:

- allegato1_istanze accessi atti urbanistica;
- allegato2_verbale sopralluogo;
- allegato3_certificato notarile;
- allegato4_elenco conservatoria trascrizioni/iscrizioni;
- allegato5_nota di trascrizione pignoramento;
- allegato6_note di trascrizioni immobile;
- allegato7_note di iscrizioni immobile;
- allegato8_ricevuta registrazione var. cat docfa fabbricati immobile;
- allegato9_visure catastali storiche fabbricati immobile;
- allegato10_planimetrie catastali immobile;
- allegato11_elaborato ed elenco catastale immobili;
- allegato12_Documentazione Urbanistico/Edilizia;
- allegato13_note decreto, annullamento ed atto donazione annullato;
- allegato14_fotografie;

Olbia, li 22.10.2025

Il CTU
Geom. Enrico Manca

