

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Creditore procedente Procedura n. 27/2025	
Debitore pignorato Procedura n. 27/2025	

### 1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura in epigrafe, con atto di precetto notificato in data 24/02/2025 e atto di pignoramento notificato in data 31/03/2025, il Giudice Dott.ssa \_\_\_\_\_ ha conferito l'incarico di C.T.U. (nomina del 19/08/2025) per la stima degli immobili sottoposti 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 \_\_\_\_\_, fissando al 10/03/2026 ore 11,15 la data dell'udienza per l'audizione delle parti, degli eventuali comproprietari, dei creditori iscritti non intervenuti, 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 20/08/25 con firma digitale e successivo inoltro al Tribunale di Tempio Pausania.

La relazione peritale consegnata dal CTU è rielaborata secondo indicazioni contenute nella circolare per gli esperti stimatori, pubblicata nel sito del Tribunale di Tempio in data 14/09/2023 "Nuova circolare rivolta ai professionisti nominati quali esperti stimatori nelle procedure esecutive immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania", riordinata in quesiti da 1 a 14. Il sopralluogo in data 06/10/2025 e le relative operazioni peritali alle ore 16,00 si sono svolti regolarmente grazie alla collaborazione del Sig. \_\_\_\_\_, autorizzandomi a periziare gli immobili pignorati.

## 2. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'abitazione si trova nella zona alta del centro storico di \_\_\_\_\_ ed è così descritta:

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Abitazione di tipo economico	44	2946	2		A/3	1	6 vani	1

Il magazzino o locale di deposito, di pertinenza dell'abitazione, si trova nella zona alta del centro storico di Calangianus ed è così descritto:

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Magazzino e locale di deposito	44	2946	4		C/6	T	85 m <sup>2</sup>	1

## 3. CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

- Verbale della Concessione comunale di edilizia n° 4 del 01/04/1967
- Nulla osta dell'Ufficiale sanitario del 13/04/1968
- Nulla osta per sopraelevazione del fabbricato del 15/10/1969
- Denuncia inizio lavori per nuova costruzione e domanda di picchettazione del 15/10/1969
- Permesso di abitabilità del 14/02/1968
- Licenza di abitabilità del 17/09/1972
- Verbale di collaudo statico del 10/05/1975

## 4. QUESITI E RISPOSTE

### QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

*Verifichi, prima di ogni 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 procedente 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della amministrazione competente, della relativa richiesta. Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente su 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.*

## **QUESITO 2 – 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;*

## **QUESITO 3 – 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:*

- 3.1 se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- 3.2 se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- 3.3 se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

## **QUESITO 4 – ACCATASTAMENTO**

*Proceda, senza richiedere autorizzazione del Giudice, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea*  
Ing.

*planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari a € 1.500,00, oltre accessori di legge, qualora le operazioni 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; 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, in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuite la separazione dei beni, acquisisca la copia delle stesse presso i competenti uffici.*

#### **QUESITO 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

#### **QUESITO 6 – 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 opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza del 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co.6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

#### **QUESITO 7 – GRAVAMI**

*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

#### **QUESITO 8 – SPESE**

*Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Ing.

#### QUESITO 9 – 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;*

#### QUESITO 10 – DIVISIBILITÀ IN NATURA

*Dica, solo 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 stimativa 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 la 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;*

#### QUESITO 11 – STATO DEL BENE

*Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente per il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione, 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 giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima.*

#### QUESITO 12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

*Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

#### QUESITO 13 – 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, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

## QUESITO 14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

### RISPOSTE AI QUESITI:

#### QUESITO 1– IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Abitazione di tipo economico	44	2946	2		A/3	1	6 vani	2

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Magazzino e locale di deposito	44	2946	4		C/6	T	85 m <sup>2</sup>	1

Dalle ricerche effettuate si è constatata la completezza della documentazione in base all'ex articolo 567 c.p.c..

Documentazione presente al catasto e certificazioni delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato:

Gli immobili oggetto di causa sono pervenuti al Sig. Inzaina Mauro, nato a Calangianus (SS) il 19/05/1966, Diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni deriva dall'atto 1 del 10/04/2017 Pubblico Ufficiale Repertorio n. 107273 - Sede OLBIA (SS) COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2632.1/2017 Reparto PI di TEMPIO PAUSANIA in atti dal 08/05/2017

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



## QUESITO 2 – DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1 UBICAZIONE

Gli immobili suindicati sono siti in \_\_\_\_\_ (SS): l'immobile 1 è ubicato in \_\_\_\_\_ al piano primo ed è un'abitazione di tipo economico mentre l'immobile 2 è ubicato in \_\_\_\_\_ al piano terra ed è un magazzino o locale di deposito.

### DISTANZA DA PORTI O AEROPORTO

Aeroporto di Olbia: ca. 40,00 km

Porto di Olbia: ca. 40,00 km

### DISTANZA DAL MARE

Spiaggia più vicina: Olbia mare a ca. 35,00 km

### DISTANZA DALLE LOCALITÀ PIÙ RINOMATE DEL NORD SARDEGNA:

Santa Teresa Gallura: ca. 53,00 km

Palau: ca. 48,00 km

Olbia: ca 40,00 km

### PUNTI VENDITA E SERVIZI

Punti vendita e servizi sono presenti nelle vicinanze.

Servizi quali negozi, scuole, ecc. si trovano a pochi minuti dagli immobili pignorati.

### 2.2 DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili in oggetto sono inseriti nella parte alta del centro storico

TIPOLOGIE ADOTTATE: appartamento e locale di deposito

### 2.3 CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE E FINITURE DELL'EDIFICIO:

CONDIZIONI IGIENICHE E STATICHE: buono stato.

Le fondazioni del seguente immobile 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. Il pavimento al piano Primo è in legno ingegnerizzato; i rivestimenti interni in ceramica sono prevalentemente di colori chiari; la tinteggiatura interna è in pittura semi lavabile ed esterna al quarzo; i battiscopa sono in ceramica; l'impianto elettrico è sottotraccia a regola d'arte e secondo le norme vigenti; l'impianto idrico e fognario è sottotraccia con allaccio alle reti urbane.

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Abitazione di tipo economico	44	2946	2		A/3	P1	6 vani	1

Il Piano Primo ha una superficie interna netta (o superficie calpestabile) di 97,63 m<sup>2</sup> con altezza di 3,25 m. La superficie netta dei due balconi è pari a 8,09 m<sup>2</sup>. Lo stato di conservazione dell'intero immobile risulta all'esterno e all'interno in ottime condizioni. Gli Infissi sono in legno e risultano in ottime condizioni. L'abitazione è dotata di termosifoni nei vari ambienti.

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

VANI PIANO PRIMO		Superficie netta
Cucina		13,89 m <sup>2</sup>
Bagno		6,08 m <sup>2</sup>
Camera		10,00 m <sup>2</sup>
Disimpegno		3,86 m <sup>2</sup>
Ripostiglio		2,36 m <sup>2</sup>
Corridoio		3,70 m <sup>2</sup>
Soggiorno		17,26 m <sup>2</sup>
Letto 1		13,94 m <sup>2</sup>
Letto 2		18,45 m <sup>2</sup>
Balcone 1		3,82 m <sup>2</sup>
Balcone 2		4,27 m <sup>2</sup>
Totale		97,63 m <sup>2</sup>

La superficie complessiva dei due balconi a Piano Primo è:

	Superficie netta	
Balcone 1	3,82 m <sup>2</sup>	
Balcone 2	4,27 m <sup>2</sup>	
Totale		8,09 m <sup>2</sup>

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

**CONFORMITÀ EDILIZIA ABITAZIONE:**

Conforme da un punto di vista urbanistico, infatti lo stato di fatto dell'immobile corrisponde ai progetti edilizi depositati e approvati presso l'ufficio tecnico del Comune di .

Natura	Foglio	Part.	Sub.	Indirizzo	Cat.	Piano	Cons.	Classe
Magazzino e locale di deposito	44	2946	4		C/6	T	85 m <sup>2</sup>	1

La superficie del Magazzino e locale di deposito è la seguente:

Ing.

VANI PIANO TERRA	Superficie netta
Magazzino	87,85 m <sup>2</sup>
	Totale 87,85 m <sup>2</sup>

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

Il locale sopra identificato ha due saracinesche d'ingresso e una finestra lato nord e due finestre lato ovest. La pavimentazione è in cemento e l'altezza dell'ambiente è pari a 3,80 m. L'accesso al garage avviene anche tramite porta collocata alla base della scalinata che porta al Piano Primo dell'abitazione. Il magazzino a Piano Terra è in sufficienti condizioni, anche se necessita di manutenzione ordinaria sulla finestratura e sulla pavimentazione, inoltre le saracinesche hanno bisogno di essere riverniciate.

**CONFORMITÀ EDILIZIA MAGAZZINO:**

Conforme da un punto di vista urbanistico, infatti lo stato di fatto dell'immobile corrisponde ai progetti edilizi depositati e approvati presso l'ufficio tecnico del Comune di Calangianus.

**CONFINI:**

L'immobile con il magazzino di pertinenza confina con Via Matteotti lato ovest, con Via della Resistenza lato nord e con Subalterno 3 lato est, salvo altri.

**QUESITO 3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO**

I dati indicati nel pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni.

**QUESITO 4 – ACCATASTAMENTO**

Accatastamento conforme allo stato di progetto dell'abitazione di tipo economico e accatastamento conforme allo stato di progetto del magazzino.

Allegato alla presente relazione.

**QUESITO 5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO**

Zona che include agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale ai sensi del D.M. 1444/1968

- a) ATTUAZIONE  
Piano urbanistico comunale, zona A
- b) DESTINAZIONE  
Residenziale

**QUESITO 6 – CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA- SANABILITÀ**

Gli immobili suindicati risultano avere l'agibilità.

Licenza di abitabilità del 17/09/1972

**QUESITO 7 – GRAVAMI**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Ing.

**QUESITO 8 – SPESE**

Nessuna spesa condominiale

**QUESITO 9 – DIVISIONE IN LOTTI**

Vendita in un unico lotto

**QUESITO 10 – DIVISIBILITÀ IN NATURA**

L'appartamento in oggetto è pignorato per la quota di 1/1 e il magazzino è anch'esso pignorato per la quota di 1/1

**QUESITO 11 – STATO DEL BENE**

Gli immobili sono occupati dall'esecutato Sig.

TITOLO DELL'OCCUPAZIONE:

Proprietario per 1/1.

**QUESITO 12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

Non sussistono provvedimenti di assegnazione di casa coniugale.

**QUESITO 13 – REGIME VINCOLISTICO**

Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità.

**QUESITO 14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Si ritiene di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima dell'abitazione i valori seguenti:

1.000,00 €/m<sup>2</sup> per i vani al Piano Primo;

250,00 €/m<sup>2</sup> per i balconi.

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile censito al Foglio 44 Particella 2946 Subalterno 2 situato al Piano Primo in Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Primo di complessivi 89,54 m<sup>2</sup>; la superficie utile non residenziale dei due balconi al Piano primo (25 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./4, cioè  $8,09/4 \text{ m}^2 = 2,02 \text{ m}^2$ ) è di 2,02 m<sup>2</sup>. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani al piano primo, dai due balconi, è di:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \cdot (89,54 + 2,02) \text{ m}^2 = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \cdot 91,56 \text{ m}^2 = 91.560,00 \text{ €}.$$

In definitiva l'abitazione in oggetto ha un:

$$\text{VALORE DELL'ABITAZIONE} = 91.560,00 \text{ €}.$$

In conclusione, il più probabile Valore dell'abitazione, riferito al mese di marza 2025, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 91.600/00 (NOVANTUNOMILASEICENTO/00 euro).

Si ritiene di assegnare sinteticamente al parametro tecnico prescelto per la stima del magazzino il valore seguente:

350,00 €/m<sup>2</sup> per il vano al Piano terra;

La stima del più probabile valore di mercato del magazzino è pari a:

350,00 €/m<sup>2</sup> · 87,85 m<sup>2</sup> = 30.748,00 €. In definitiva il magazzino in oggetto ha un:

VALORE DEL MAGAZZINO = 30.748,00 €.

In conclusione, il più probabile Valore del magazzino, riferito al mese di marzo 2026, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 30.750/00 (TRENTAMILASETTECENTOCINQUANTA/00 euro).

La stima per il lotto unico di vendita, costituito da abitazione al piano primo e magazzino al piano terra, viene stimato in:

VALORE DEL LOTTO UNICO € 122.350,00.

In conclusione, il più probabile Valore del lotto unico di vendita, riferito al mese di marzo 2026, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

€ 122.350/00 (CENTOVENTIDUEMILATRECENTOCINQUANTA/00 euro).

#### INDICE

1. PREMESSA
2. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI
3. CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
4. QUESITI E RISPOSTE

, 14/03/2026

il C. T. U.  
Ing.

Ing.



## **RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**

per la determinazione del più probabile valore di mercato

### **Stima per confronto diretto**

Comune di

**Oggetto**

**Esecuzione immobiliare 27/2025 R.G.E.**

**Committente**

**Tribunale Ordinario di Tempio Pausania (SS)**

**Giudice**

**Dott.ssa**

**CTU**

**Ing.**

Data incarico: 19/08/2025

## OGGETTO

Perizia di stima analitica ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari con il metodo Stima monoparametro sintetica diretta

- Abitazione di tipo economico in
- Magazzino di pertinenza in

## METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

monoparametro

## PREMESSA

### **Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, avendo ricevuto incarico dal tribunale di Tempio Pausania, in data 19/08/2025, di redigere perizia di stima, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### **Metodo di accertamento e di stima**

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Monoparametro,

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

## OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### **Ubicazione**

Gli immobili oggetto della perizia sono ubicati in

- Abitazione di tipo economico in
- Magazzino di pertinenza in

### **Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate**

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha esperito sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

**Elenco sopralluoghi effettuati:** unico sopralluogo in data 06/10/2025 ore 16,00.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a

consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

**Individuazione catastale**

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

**SCHEDA DESCRITTIVA ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

**Ubicazione**

Comune: (SS)

Indirizzo:

**Proprietà**

Sig. Inzaina Mauro per 1/1 in regime di separazione dei beni

**Dati catastali**

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 44

Mappale: 2946

Subalterno: 2

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 6 vani

Piano: Primo

Rendita catastale: 340,86 €

Tipologia Zona

OMI

Stato

Conservativo

Valore mercato €/mq Valore Locazione €/mq

Minimo Massimo

Superficie

Minimo Massimo Superficie

## SCHEDA DESCRITTIVA MAGAZZINO O LOCALE DI DEPOSITO

### Ubicazione

Comune: (SS)

Indirizzo:

### Proprietà

Sig. per 1/1 in regime di separazione dei beni

### Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 44

Mappale: 2946

Subalterno: 4

Categoria: C/6

Classe: 1

Consistenza: 85,00 m<sup>2</sup>

Piano: Terra

Rendita catastale: 223,88 €

Tipologia Zona

OMI

Stato

Conservativo

Valore mercato €/mq Valore Locazione €/mq

Minimo Massimo

Superficie

Minimo Massimo Superficie

### STIMA IMMOBILE E VALUTAZIONE

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 al Piano Primo dell'abitazione;

250,00 €/m<sup>2</sup> per i balconi dell'abitazione;

350,00 €/m<sup>2</sup> per il magazzino o locale di deposito

La stima del più probabile valore di mercato dell'abitazione censita al Foglio 44 Particella 2946 Subalterno 2 situato al Piano Primo in (SS), si ottiene considerando la superficie calpestabile del Piano Primo di complessivi 89,54 m<sup>2</sup>; la superficie utile non residenziale dei due balconi al Piano primo (25 % della superficie non residenziale, quindi s.n.r./4, cioè 8,09/4 m<sup>2</sup> = 2,02 m<sup>2</sup>) è di 2,02 m<sup>2</sup>. Si ha quindi che il valore base dell'immobile costituito dai vani al piano primo, dai due balconi, è di:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \cdot (89,54 + 2,02) \text{ m}^2 = 1.000,00 \text{ €/m}^2 \cdot 91,56 \text{ m}^2 = 91.560,00 \text{ €}.$$

$$\text{Valore dell'abitazione} = 91.560,00 \text{ €}.$$

In conclusione, il più probabile Valore dell'abitazione, riferito al mese di marzo 2026, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

$$\text{€ } 91.600/00 \text{ (NOVANTUNOMILASEICENTO/00 euro)}.$$

La stima del più probabile valore di mercato del magazzino è pari a:

$$350,00 \text{ €/m}^2 \cdot 87,85 \text{ m}^2 = 30.748,00 \text{ €}.$$

$$\text{Valore del magazzino} = 30.748,00 \text{ €}.$$

In conclusione, il più probabile Valore del magazzino, riferito al mese di marzo 2025, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

$$\text{€ } 30.750/00 \text{ (TRENTAMILASETTECENTOCINQUANTA/00 euro)}.$$

La stima per il lotto unico di vendita proposto, costituito da abitazione al piano primo e magazzino al piano terra, viene stimato in:

$$\text{VALORE DEL LOTTO UNICO € } 122.350,00.$$

In conclusione, il più probabile Valore del lotto unico di vendita, riferito al mese di marzo 2026, e arrotondato in conto tondo, viene stimato in:

$$\text{€ } 122.350/00 \text{ (CENTOVENTIDUEMILATRECENTOCINQUANTA/00 euro)}.$$

## **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto Laus Salvatore, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

**D I C H I A R A**

che il più probabile valore di mercato de l lotto unico di vendita proposto, costituito da abitazione di tipo economico al piano primo e magazzino di pertinenza al piano terra è attualmente pari a:

€ 122.350/00 (CENTOVENTIDUEMILATRECENTOCINQUANTA/00 euro).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

, 15/03/2026

il C. T. U.  
Ing.



## **CORREDO ALLA RELAZIONE DI STIMA ANALITICA**

**Planimetrie catastali, planimetrie rilievo stato di fatto, documentazione fotografica**

**Comune di**

**Oggetto** **Esecuzione immobiliare 27/2025 R.G.E.**

**Committente** **Tribunale Ordinario di Tempio Pausania (SS)**

**Giudice** **Dott.ssa**

**CTU** **Ing.**

Data incarico: 19/08/2025

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA (SS)  
Procedura n. R.G.E. 27/2025 - Giudice Dott.ssa

Data: 22/08/2025 - n. T18039 - Richiedenti

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protocollo n. SS0020410 del 20/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di

Via

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 44  
Particella: 2946  
Subalterno: 2

Compilata da:

Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Sassari N. 02637

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO - H = 3.00



< Foglio 44 - Particella 2946 - Subalterno 2 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/08/2025 - Comune

Ultima planimetria in atti

Data: 22/08/2025 - n. T18039 - Richiedenti:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA (SS)  
Procedura n. R.G.E. 27/2025 - Giudice Dott.ssa

Data: 22/08/2025 - n. T18040 - Richiedente:

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Sassari**

Dichiarazione protobilita n. SS0020409 del 20/02/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di

Via civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 44  
Particella: 2946  
Subalterno: 4

Compilata da:

1  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Sassari N. 02637

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA - H=3.80

78) - < Foglio 44 - Particella 2946 - Subalterno 4 >

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/08/2025 - Comune di

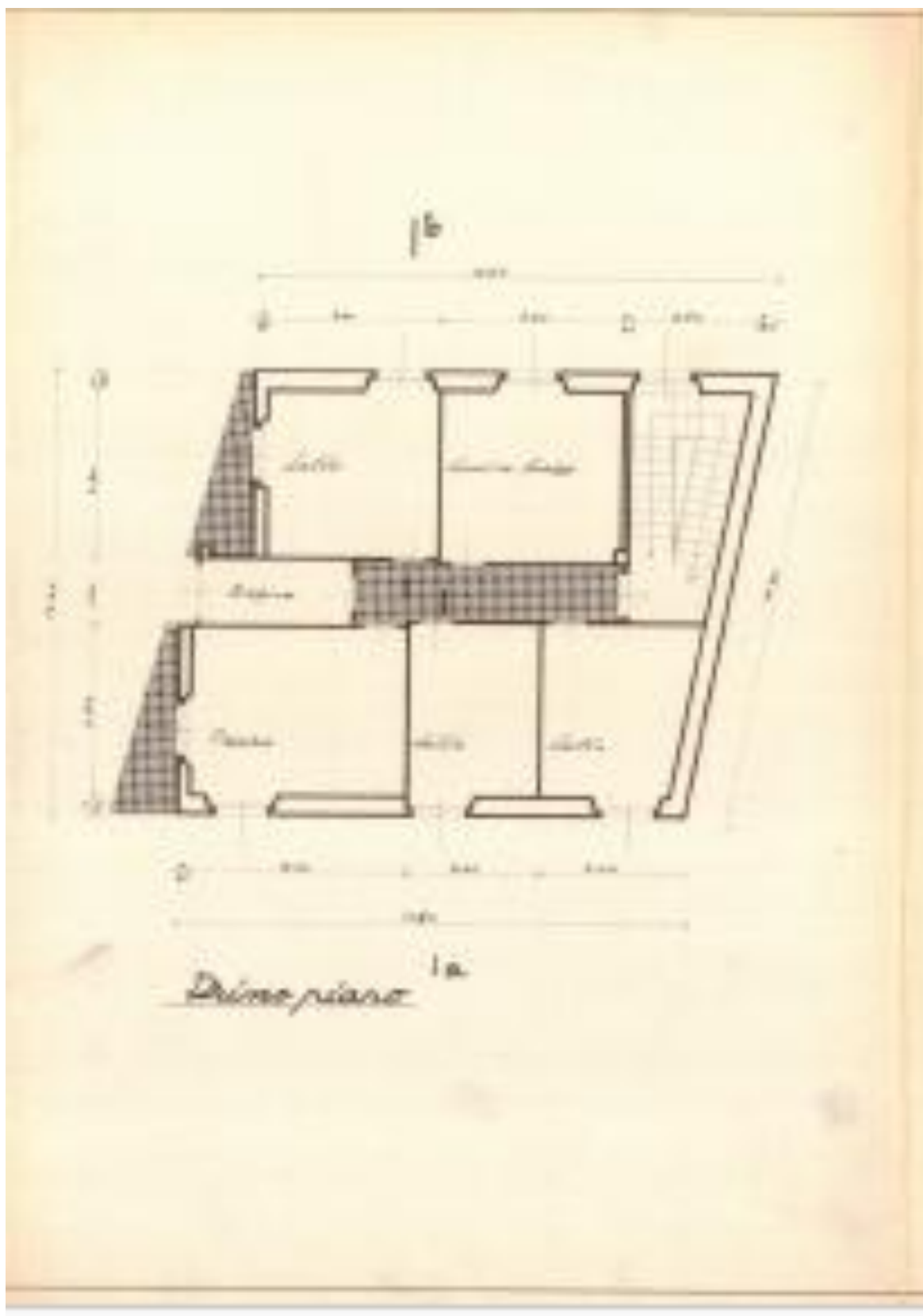
Ultima planimetria in atti

Data: 22/08/2025 - n. T18040 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





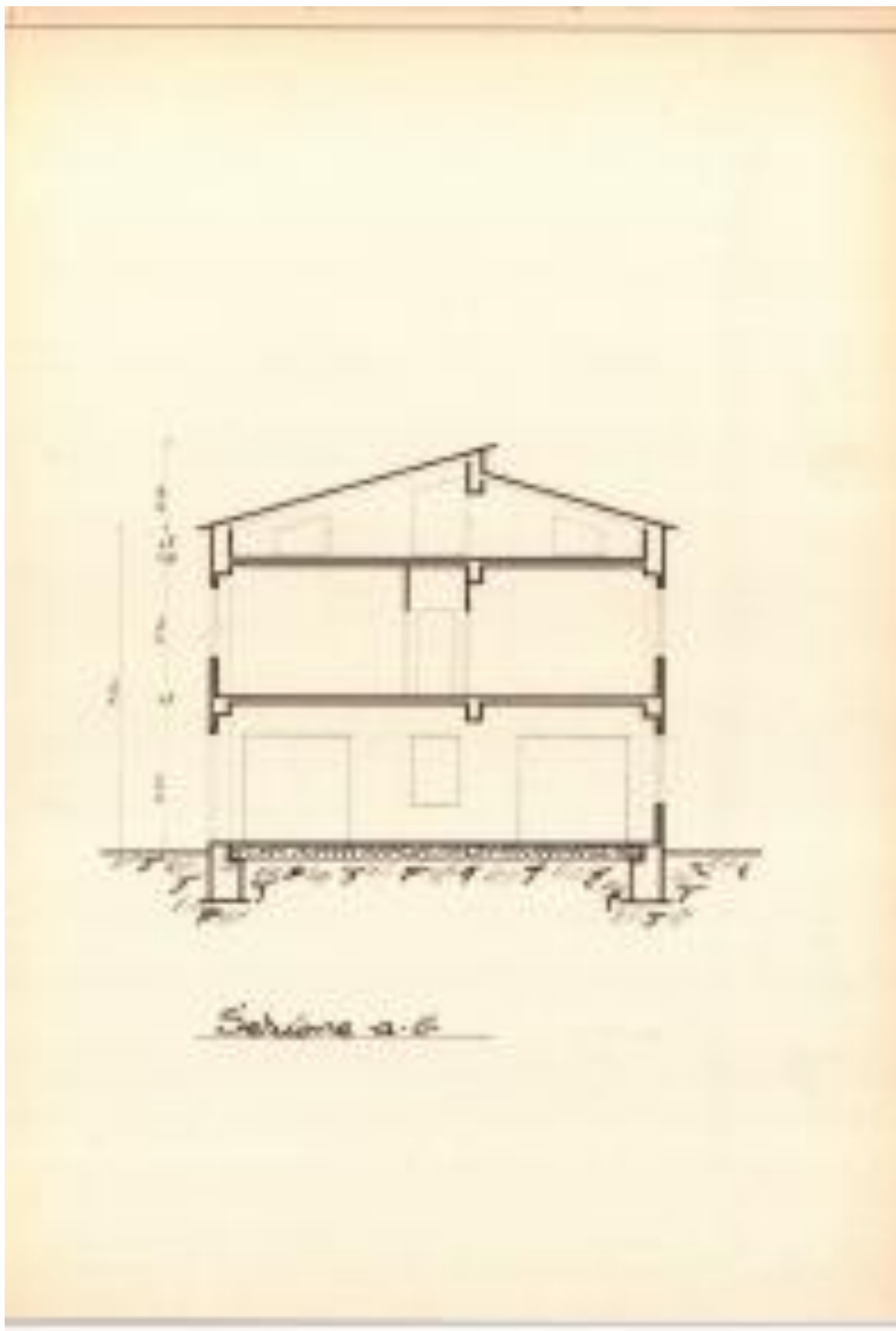


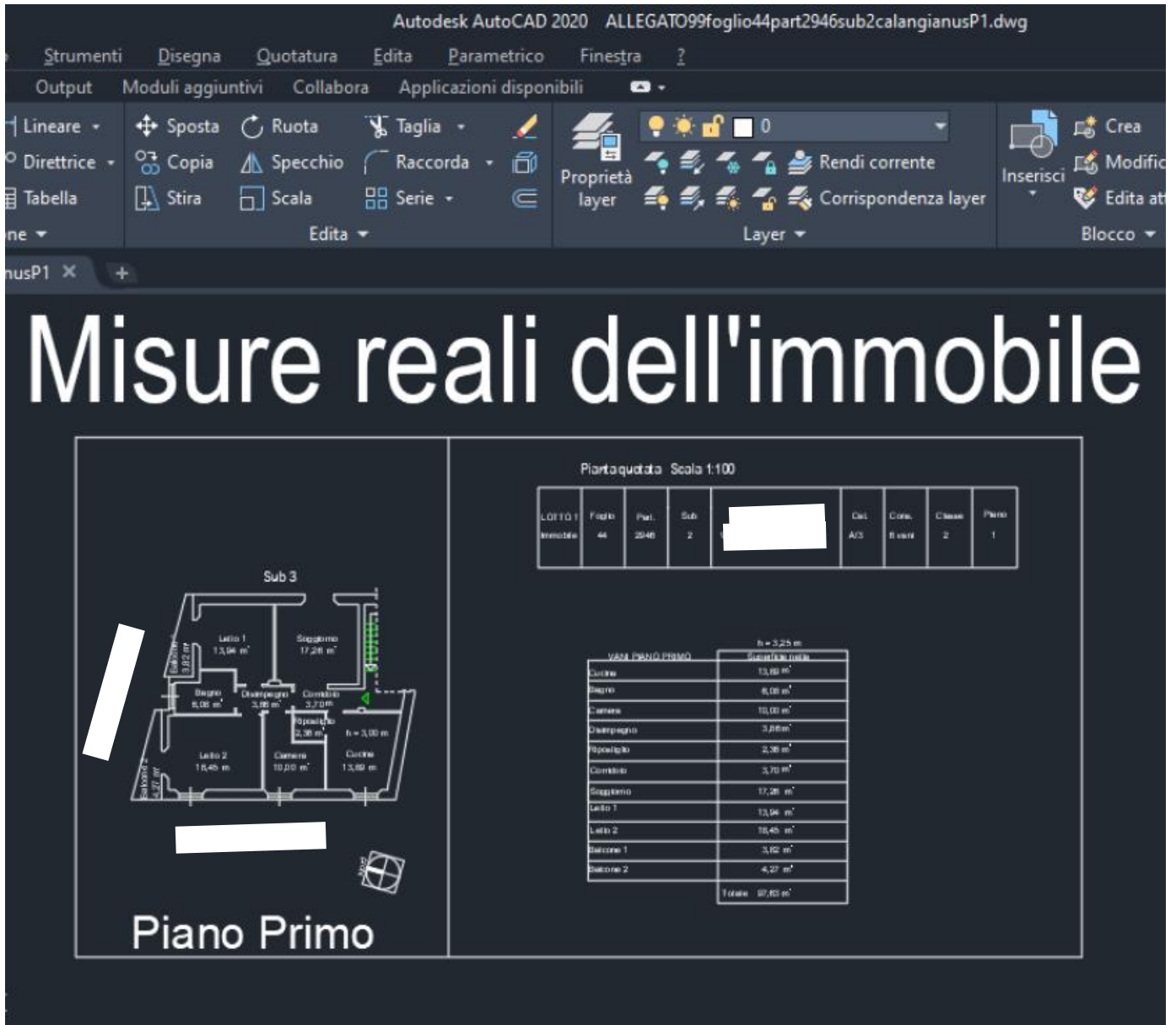






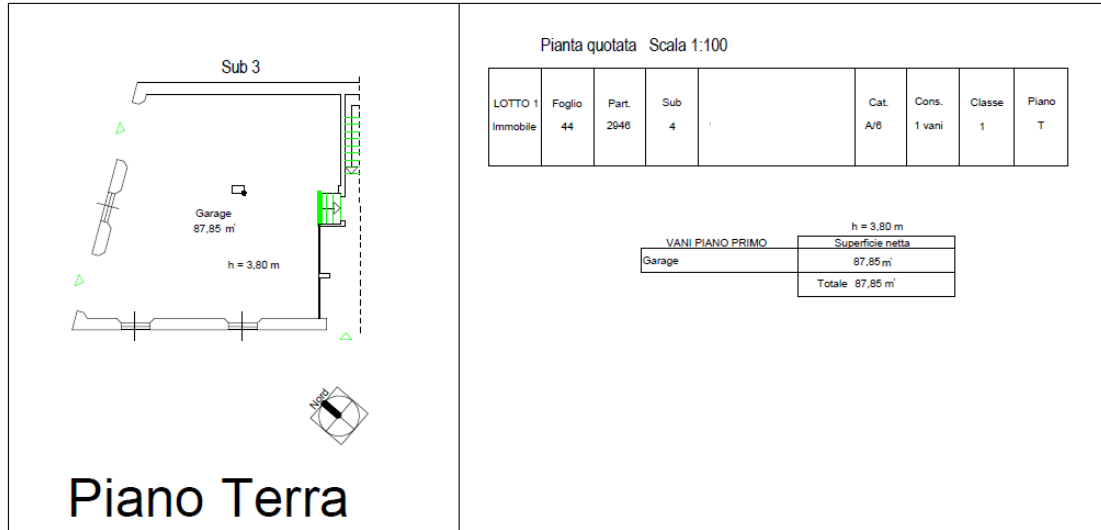
*Scianca*







# Misure reali dell'immobile



✓ Fotografie dell'immobile a Piano Primo \



Foto 1: Tavolo e finestra nella Cucina



Foto 2: Cucina componibile



Foto 3: Soggiorno



Foto 4: Divano e porta finestra del soggiorno

Ing.



Foto 5: Altra foto del soggiorno



Foto 6: Disimpegno



Foto 7: Scrivania nella camera adibita a studio



Foto 8: Camera da letto adiacente al soggiorno



Foto 9: Letto e porta di accesso al balcone



Foto 10: Camera da letto adiacente allo stadio



Foto 11: Finestra e porta di accesso al balcone



Foto 12: Ingresso del bagno



Foto 13: Sanitari nel bagno e finestra lato nord



Foto 14: Box doccia

- ✓ Fotografie del garage a Piano Terra in Via C...



Foto 15: finestra nel garage lato nord



Foto 16: Finestra del garage lato ovest



Foto 17: Vista esterna del garage a Piano Terra e dell'appartamento al Piano Primo

ALLEGATI

1. ALLEGATO1nominaCTUprocedura27\_2025
2. ALLEGATO2verbalegiuramentoCTUdel20\_08\_2025
3. ALLEGATO3letteracreditoreprecedenteAvvc \_signed
4. ALLEGATO4raccomandataA\_Rdebitore
5. ALLEGATO5letteradebitorefirmata
6. ALLEGATO6Certificatodiresidenzastorico
7. ALLEGATO7Estratto matrimonio signed
8. ALLEGATO8richiesta-accesso-agli-atti \_signed
9. ALLEGATO9ricevutaPagamentodirittidiricerca
10. ALLEGATO10visurasinteticastoricaInzaina
11. ALLEGATO11visuraabitazione
12. ALLEGATO12visuragarage
13. ALLEGATO13dplanimetriaabitazione
14. ALLEGATO14planimetriagarage
15. ALLEGATO15verbale commissionecomunalecalangianus
16. ALLEGATO16progettoabitazione
17. ALLEGATO17autorizzazionesindaco
18. ALLEGATO18ufficiale sanitario
19. ALLEGATO19permessodiabitabilita
20. ALLEGATO20istanzadielevazione
21. ALLEGATO21fascicolosecondaistanza
22. ALLEGATO22tavolaprogetto
23. ALLEGATO23nullaostalavoriedili
24. ALLEGATO24DenunciaInizioLavori
25. ALLEGATO25VerbaleCollaudoStatico
26. ALLEGATO26licenzaAbitabilità
27. ALLEGATO27richiestaritirodocumentazione
28. ALLEGATO28ricevutadipagamento
29. ALLEGATO29ricevutapagamentoispezioneipotecaria
30. ALLEGATO30ispezioneipotecaria
31. ALLEGATO31planimetriariportatadeldwg
32. ALLEGATO32foglio44part2946sub2c -Modello

33. ALLEGATO33planimetriadwg

34. ALLEGATO34foglio44part2946sub4c PT-Modello

15/03/2026

il C. T. U.  
Ing.