

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Causa promossa da **Intesa San Paolo spa (Rinunciataria a seguito di Istanza di Rinuncia presentata il 08/09/2021)** con sede sociale in Torino, p.zza San Carlo 156 e sede secondaria in Milano Via Monte di Pietà 8, iscritto al Registro delle imprese di Torino al n. 00799960158 ed all'Albo Banche al n.5361, cod. fisc. 00799960158, partita iva 10810700152. Cessionaria del credito di cui all'Atto di pignoramento è la Società per la Gestione di Attività SGA spa, con sede in Napoli in Via Medina 5 CF/P.Iva 05828330638. Il Creditore è rappresentato e difeso dall'avv. Renato Laneri ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Olbia, Via Venezia Tridentina 73 (creditore procedente) contro la Sig.ra:

- [REDACTED] nata a Sassari in data 23/08/1969 (cod. fisc. [REDACTED])

Procedura RGE N. 114/2013 unita alla RGE.102/2016

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Costanza Teti

Il Perito

Arch. Mauro Quidacciolu

Tempio Pausania lì, 30/03/2025



Indice:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti:

1. **QUESITO UNO** – *"verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità";

2. **QUESITO DUE** – *"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato";*

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

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



5. QUESITO CINQUE – *“accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l’Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l’esperto acquisisca copia dall’Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall’allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Qualora l’esperto rilevi l’esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell’immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l’esperto*

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell’art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l’esperto indichi il giusto corrispettivo per l’immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l’immobile faccia parte di un’azienda o di un ramo d’affitto d’azienda oggetto di contratto d’affitto (v. art. 1615 c.c.) l’esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell’azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell’immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell’azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d’affitto comprenda in parte beni oggetto dell’espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l’esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell’espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi”;

6. QUESITO SEI – *“accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*

7. QUESITO SETTE – *“predisponga, effettuate opportune verifiche presso l’Agenzia del Territorio, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri*



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

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

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

10. QUESITO DIECI – *“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici”;*

11. QUESITO UNDICI – *“precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità”;*

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

13. QUESITO TREDICI – *“valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazioni*



di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo";

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

15. **QUESITO QUINDICI** – *"determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici";*

4. Conclusioni



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania Dott. Costanza Teti

1. Premessa

Con ordinanza del 17 Dicembre 2020, la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Mauro Quidacciolu, con studio in Santa Teresa Gallura (OT) in via Vasco de Gama N° 22, ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari al N° 568 sez.A, esperto estimatore nella causa promossa da Intesa San Paolo spa (Rinunciataria a seguito di Istanza di Rinuncia presentata il 08/09/2021) con sede sociale in Torino, p.zza San Carlo 156 e sede secondaria in Milano Via Monte di Pietà 8, iscritto al Registro delle imprese di Torino al n. 00799960158 ed all'Albo Banche al n.5361, cod. fisc. 00799960158, partità iva 10810700152. Cessionaria del credito di cui all'Atto di pignoramento è la Società per la Gestione di Attività SGA spa, con sede in Napoli in Via Medina 5 CF/P.Iva 05828330638. Il Creditore è rappresentato e difeso dall'avv. Renato Laneri ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Olbia, Via Venezia Tridentina 73 (creditore procedente) contro la Sig.ra [REDACTED] nata a Sassari in data 23/08/1969 (cod. fisc. [REDACTED]) (debitrice), Procedura RGE N. 114/2013 unita alla RGE.102/2016, invitandomi a comparire per il giuramento di rito e il conferimento del seguente mandato.

Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, fissa l'udienza di comparazione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 01 Febbraio 2022.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti a mezzo posta elettronica certificata, la procedura di inizio operazioni peritali, presso gli immobili indicati nel verbale di pignoramento oggetto di causa veniva fissato per il giorno 12 Aprile 2021 alle ore 09,30.

Data la necessità di visitare più immobili e terreni oggetto di pignoramento a carico del debitore esecutato le operazioni peritali sono state effettuate in molteplici date successive, come descritto nei verbali di sopralluogo prodotti per ciascuna giornata ed allegati a corredo della presente perizia di stima. Di seguito si riportano le date in cui sono stati effettuati i sopralluoghi:

- 12 Aprile 2021 ore 09.30: tale sopralluogo è stato annullato per motivi personali dalla debitrice esecutata.

- 21 Aprile 2021 ore 14.00: sopralluogo effettuato alla presenza del Sig. Mario Addis per conto



dell'I.V.G. di Tempio Pausania, la Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso, il Geom. Giovanni Giuseppe Cabras, Consulente tecnico di parte, oltre al sottoscritto Consulente Tecnico Arch. Mauro Quidacciolu.

Insieme ai convenuti è stato identificato il terreno oggetto di causa, individuato catastalmente al Foglio 18, particella 316, di are 64 e 10 centiare.

- 22 Aprile 2021 ore 14.30: sopralluogo effettuato alla presenza del Sig. Emanuele Murrighili per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania, la Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso, il Geom. Giovanni Giuseppe Cabras, Consulente tecnico di parte, l'ing. Igor Ena, collaboratore del CTU, oltre al sottoscritto Consulente Tecnico Arch. Mauro Quidacciolu.

Insieme ai convenuti sono stati identificati i terreni e gli immobili oggetto di causa, individuati catastalmente come segue:

- Terreno sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto terreni al foglio 158, particella 75, di ettari 1, are 53 e 89 centiare;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 1, piano T, consist. 3 vani;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 2, piano T, consist. 3 vani;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 3, piano 1, consist. 3 vani;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 4, piano 1, consist. 3 vani;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, via P. Gobetti, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 183, particella 281, sub. 3, piano 1, consist. 5 vani;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 183, particella 281, sub. 5, piano T, consist. 5 vani;

- 18 Giugno 2021 ore 10.00: tale sopralluogo è stato annullato in ottemperanza alla Comunicazione n. 21975239s trasmessa dal Giudice delle Esecuzioni il 03/05/2021.

- 11 Ottobre 2021 ore 10.00: sopralluogo effettuato alla presenza del Sig. Emanuele Murrighili per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania, la Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, che ha consentito l'accesso, il Geom. Giovanni Giuseppe Cabras, Consulente tecnico di parte, l'ing. Igor Ena, collaboratore del CTU, oltre al sottoscritto Consulente Tecnico Arch. Mauro Quidacciolu.

Insieme ai convenuti sono stati identificati i terreni e gli immobili oggetto di causa,



individuati catastalmente come segue:

- Terreno sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto terreni al foglio 158, particella 128, di are 52 e 35 centiare;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 120, sub. 1, piano T, di metri quadri 218;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 120, sub. 2, piano 1-2, consist. 6 vani;

Durante i sopralluoghi sono stati effettuati degli accurati esami dal perimetro esterno, effettuati rilievi fotografici dei luoghi e operazioni di rilievo metrico ove sono state rilevate le misure significative atte a individuare l'esatta superficie dei terreni e la superficie e i volumi degli immobili oggetto di pignoramento.

Eseguite tutte le operazioni dichiaravo chiuse le attività relative ai sopralluoghi, previa compilazione e redazione dei verbali sottoscritti dai convenuti, riservandomi di valutare in separata sede gli elementi raccolti.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania e Golfo Aranci, ispezionando e richiedendo i seguenti documenti e certificati:

- a)* Analisi dei titoli abilitativi rilasciati;
- b)* Corrispondenza e verifica dei progetti presentati ed approvati;
- c)* Ricerca della licenza di abitabilità e usabilità;
- d)* Indagine di mercato ai fini della valutazione dell'immobile;

2) presso l'UTE di Sassari per controllare e richiedere:

- a)* Visure catastali;
- b)* Schede del fabbricato;

3) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania per controllare e richiedere:

- a)* Visure degli atti;
- b)* Ispezione dei registri per la verifica della proprietà per iscrizioni e trascrizioni a favore e contro;

4) Presso Agenzie Immobiliari locali onde acquisire dati al fine di procedere ad Indagine di mercato per la valutazione degli immobili e dei terreni.



NOTA ESPLICATIVA SUDDIVISIONE IN CINQUE LOTTO DI VENDITA

Il sottoscritto, al fine di semplificare la lettura della presente trattazione, ha ritenuto opportuno strutturare la stessa secondo i cinque lotti di vendita individuati, specificando di seguito le motivazioni che hanno portato alla definizione degli stessi:

LOTTO DI VENDITA N. 1

Il pignoramento ha riguardato per intero la particella catastale individuata al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 158, Particella 120, sub 1, con destinazione funzionale legata alla ricettività (ristorante); al livello superiore insiste il subalterno 2 della medesima particella, consistente in un appartamento con categoria catastale A3 dal quale si accede ad un locale sottotetto. Il subalterno 2 gode di un unico accesso tramite il passaggio all'interno della veranda coperta e la scala all'interno del sub 1.

Inoltre, al fabbricato di cui trattasi, si accede esclusivamente attraverso il terreno su cui lo stesso insiste, censito al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 158, Particella 128: lo stato dei luoghi non fornisce alternative a tale condizione.

Tali condizioni determinano una duplice dipendenza funzionale: dei beni di cui al Foglio 158, Particella 120, ovvero il sub 2 dipende dal sub 1, mentre entrambi dipendono dal terreno di cui al Foglio 158, Particella 128; tale dipendenza, a giudizio del sottoscritto, risulta difficilmente estinguibile se non attraverso importanti opere di rimodulazione spaziale che andrebbero ad interessare anche porzioni strutturali del fabbricato, penalizzando oltremodo il reale valore dei beni. Inoltre, il complesso composto da terreno e fabbricato di cui trattasi, ha una forte valenza storica ed identitaria, essendo stata la dimora del compositore Gavino Gabriel, cittadino di Tempio Pausania che tanto lustro ha dato alla città; il fabbricato nella sua interezza, unitamente al terreno, rappresenta pertanto un *unicum* non scindibile, sia per ragioni prettamente logistiche che storico-culturali ma anche economiche, in quanto la suddivisione in più lotti porterebbe ad un disvalore complessivo oltremodo penalizzante per la proprietà.

Per le ragioni su esposte, a salvaguardia del reale valore del bene di cui trattasi, il sottoscritto ritiene che si debba procedere alla definizione del lotto di vendita n. 1 così definito:

- Terreno sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto terreni al foglio 158, particella 128, di are 52 e 35 centiare;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 120, sub. 1, piano T, di metri quadri 218;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 120, sub. 2, piano 1-2, consist. 6 vani;



LOTTO DI VENDITA N. 2

Il pignoramento ha riguardato per intero la particella catastale individuata al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 158, Particella 75; il terreno in oggetto risulta edificato.

Sul terreno di cui trattasi è stato autorizzato e realizzato un complesso edilizio composto da n. 4 unità immobiliari aventi destinazione urbanistica Casa Appartamenti Vacanze, a servizio di una struttura ricettiva, oramai chiusa e non più attiva.

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio la costruzione del complesso è stata autorizzata sul terreno in agro come sopra identificato, con finalità legate ad una attività di tipo produttivo - ad oggi non più operativa - sfruttando parte della potenzialità edificatoria del lotto in esame. Il complesso edilizio composto dalle quattro unità abitative non può, allo stato attuale e stante la vigente normativa, essere oggetto di cambio di destinazione d'uso per conversione in residenziale. Resta altresì non percorribile la possibilità di scindere il complesso in singole unità immobiliari, in quanto si ritiene che tale operazione farebbe venir meno il requisito di base per il quale lo stesso è stato autorizzato. Per la realizzazione delle unità immobiliari, come detto, è stata sfruttata parte della potenzialità edificatoria del lotto di cui trattasi; si ritiene pertanto opportuno, ai fini di garantire la conformità dei beni agli atti autorizzativi, mantenere legate le unità immobiliari al fondo di cui è stata sfruttata la potenzialità edificatoria. Posto che il lotto in esame risulterebbe difficilmente divisibile alla luce delle caratteristiche geomorfologiche, e che la suddivisione dello stesso risulterebbe oltremodo penalizzante sotto il profilo del valore del bene stesso, si ritiene opportuno, nella definizione del lotto di vendita, procedere alla vendita in maniera unitaria con le 4 unità immobiliari che vi insistono.

Per le ragioni su esposte, a salvaguardia del reale valore del bene di cui trattasi, il sottoscritto ritiene che si debba procedere alla definizione del lotto di vendita n. 2 così definito:

- Terreno sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto terreni al foglio 158, particella 75, di ettari 1, are 53 e 89 centiare;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 1, piano T, consist. 3 vani;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 2, piano T, consist. 3 vani;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 3, piano 1, consist. 3 vani;
- Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 4, piano 1, consist. 3 vani;



LOTTO DI VENDITA N. 3

Il pignoramento ha riguardato per 1/4 la particella catastale individuata al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 183, Particella 281, Sub 3; ai fini della salvaguardia del valore del bene si ritiene che lo stesso non possa essere, allo stato attuale, divisibile in natura. Il bene pignorato è alienabile pro quota in un unico Lotto di Vendita, così definito:

- Fabbricato sito in Tempio Pausania, via P. Gobetti, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 183, particella 281, sub. 3, piano 1, consist. 5 vani.

LOTTO DI VENDITA N. 4

Il pignoramento ha riguardato per 1/4 la particella catastale individuata al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 183, Particella 281, Sub 5; ai fini della salvaguardia del valore del bene si ritiene che lo stesso non possa essere, allo stato attuale, divisibile in natura. Il bene pignorato è alienabile pro quota in un unico Lotto di Vendita, così definito:

- Fabbricato sito in Tempio Pausania, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 183, particella 281, sub. 5, piano T, consist. 5 vani.

LOTTO DI VENDITA N. 5

Il pignoramento ha riguardato la quota di 1/4 della particella catastale individuata al Comune Censuario di Golfo Aranci, Foglio 18, Particella 316; ai fini della salvaguardia del valore del bene, anche alla luce delle limitate superfici in gioco, si ritiene che lo stesso non possa essere, allo stato attuale, divisibile in natura. Il bene pignorato è alienabile pro quota in un unico Lotto di Vendita.

- Terreno localizzato in Golfo Aranci, loc. Cugnana, iscritto al catasto terreni al foglio 18, particella 316, di are 64 e 10 centiare, per la quota di ¼.

Alla luce di quanto su esposto, nel proseguo della presente, vengono trattati in maniera analitica i beni oggetto del pignoramento accorpati per singolo lotto di vendita.



LOTTO DI VENDITA N.1

1. Terreno sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto terreni al foglio 158, particella 128, di are 52 e 35 centiare;
2. Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 120, sub. 1, piano T, di metri quadri 218;
3. Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 120, sub. 2, piano 1-2, consist. 6 vani;



3. Risposte ai quesiti

3.1 QUESITO UNO – "verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità";

Si è potuto procedere a tutti gli adempimenti.

Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione del bene indicato al F158-P120-Sub1 per cui, sulla base delle risultanze, si è proceduto all'aggiornamento delle stesse, in quanto risultavano non conformi allo stato dei luoghi. In particolare si registravano difformità nella distribuzione degli spazi interni. Le mappe catastali aggiornate e la relativa documentazione sono allegate alla presente congiuntamente alle mappe che non presentano difformità. Nel Sub 2 si è appurato che le planimetrie catastali risultano conformi allo stato dei luoghi, salvo alcune lievi difformità riguardanti le partizioni verticali interne che, a giudizio del sottoscritto, sono trascurabili in quanto non precludono la piena identificazione del bene e non incidono sulle superfici e sulla consistenza catastale.

Relativamente ai registri immobiliari si è proceduto ad effettuare una ricerca specifica nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:

- ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



Le iscrizioni e trascrizioni non palesano discontinuità, e i relativi atti sono allegati alla presente.

3.2 QUESITO DUE – “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato”;

I dati riportati nell’atto di pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi, e consentono l'univoca individuazione dei tre beni componenti il presente Lotto di Vendita n.1.

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

Il terreno oggetto di pignoramento è individuato catastalmente al foglio 158, particella 128 del comune di Tempio Pausania. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e i dati consentono l'univoca individuazione del bene.

L’immobile oggetto di pignoramento è individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 1 del comune di Tempio Pausania. A causa di difformità riscontrate tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale vigente si è reso necessario procedere con l’aggiornamento catastale: è stata presentata una planimetria catastale tramite procedura DOCFA protocollo SS0090922, Codice di riscontro: 000A2630A. Il DOCFA e la planimetria catastale aggiornata sono allegati alla presente Relazione di Consulenza tecnica.

L’immobile oggetto di pignoramento è individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 2 del comune di Tempio Pausania. Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano conformi allo stato dei luoghi, salvo alcune lievi difformità di modesta entità riguardanti partizioni verticali interne che, a giudizio dello scrivente, sono trascurabili in quanto non precludono la piena identificazione del bene e non incidono sulle superfici e sulla consistenza catastale.



Non si ritiene, pertanto, di dover procedere con l'aggiornamento della planimetrie catastali.

Catastalmente risulta intestataria del diritto di usufrutto la Sig.ra [REDACTED] nata a Luras il 28/04/1928 [REDACTED], Oneri Usufrutto, deceduta in Tempio Pausania in data 08/07/2011.

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

I beni relativi al Lotto di vendita n. 1 qui individuato e trattato, furono acquistati dalla Sig.ra [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito del Dott. E. Castelli Rep. 55851/12233 in data 15/01/1992, in regime di comunione dei beni con il coniuge (atto di matrimonio contratto in data 21/09/1991 a Tempio Pausania).

Con successivo atto in data 28/07/1992 a rogito del Dott. Fabio Papaccio, del distretto notarile di Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il bene risulta pignorato per intero.

3.5 QUESITO CINQUE – “accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di



mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi";

Il terreno oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 128, attualmente risulta libero, ne esistono contratti di locazione.

L'immobile, individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 1, attualmente risulta occupato dalla Debitrice Sig.ra [REDACTED], che lo occupa come abitazione principale.

L'immobile, individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 2, attualmente risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED], figlia maggiorenne della debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED] che lo occupa come abitazione principale.

3.6 QUESITO SEI – "accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale";

Per i beni relativi al Lotto di vendita n. 1 qui individuati e trattati, non esistono provvedimento di assegnazione a beneficio di coniuge separato o ex coniuge, nè occupazione dell'immobile da parte dello stesso.

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



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

I beni relativi al Lotto di vendita n. 1, qui individuati e trattati, non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Per completezza di informazioni si precisa, come fatto mettere a verbale in sede di sopralluogo dal debitore esecutato, che i beni di cui trattasi furono acquistati dalla Sig.ra   con Atto di compravendita a rogito del Dott. E. Castelli Rep. 55851/12233 in data 15/01/1992, in regime di comunione dei beni con il coniuge; con successivo atto in data 28/07/1992 a rogito del Dott. Fabio Papaccio, del distretto notarile di Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Sui Beni in oggetto:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale;
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
- Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione sull'acquisto;
- Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a carico del bene;
- L'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari;
- L'immobile attualmente non risulta occupato da soggetti terzi.
- Da una ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:
 - ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

3.8 QUESITO OTTO – “accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto,



l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato";

Per il terreno oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 128, allo stato attuale non si registrano spese fisse di gestione e manutenzione, se non quelle legate alla normale conduzione del bene, quali ad esempio le spese relative alla pulizia stagionale. Posta la non reperibilità di dati certi, dette spese possono essere stimate in una forbice di 500/700 Euro annuali.

Non si registrano altresì spese straordinarie già deliberate né spese non pagate.

Per quanto riguarda i restanti due Beni, individuati catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 1 e sub 2, allo stato attuale non si registrano spese fisse di gestione e manutenzione, se non quelle legate alla normale conduzione del bene.

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

Per il terreno oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 128, si rileva quanto segue: risulta edificato, sul lotto insiste infatti un edificio di due livelli fuori terra più un piano secondo sotto tetto, il cui nucleo storico risulta edificato in assenza di titolo edilizio in quanto risalente ad un periodo anteriore al 1967. La destinazione d'uso originaria era di tipo abitativo mentre nel periodo recente è stato parzialmente trasformato, ampliato ed utilizzato a scopi commerciali in forza di titoli abilitativi edilizi. Sono state delle difformità tra lo stato attuale e l'ultimo stato autorizzato riguardante il casolare, esposte nelle relazioni dedicate.

Insiste inoltre, lungo il perimetro Ovest, un piccolo fabbricato localizzato adibito a magazzino e deposito attrezzi, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.

Gli Atti autorizzativi o concessori relativi agli immobili che insistono sul terreno sono di seguito riassunti:



- Concessione Edilizia N°163 del 23/10/2003 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED];
- Certificato di agibilità del 06/04/2005 riferita ai locali commerciali con destinazione d'uso

“Punto di Ristoro”:

- Concessione Edilizia N°77 del 07/05/2007 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED];

Non vi sono allo stato attuale provvedimenti di Concessione Edilizia o Autorizzazioni in corso, ne risultano pendenti istanze di sanatoria. È stato operato il controllo sulla possibilità di sanatoria del fabbricato destinato a deposito/magazzino di cui all'art.36 del d.P.R.6 giugno 2001, n. 380, e risulta che gli abusi sono sanabili. I costi per la sanatoria, (comprensivi di rilievi, pratiche edilizie, sanzioni e bolli, etc.) sono stimati in Euro 2.400,00

Per l'immobile oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, Sub 1, si rileva quanto segue: il nucleo storico dell'immobile in oggetto risulta edificato in assenza di titolo edilizio in quanto risalente ad un periodo anteriore al 1967.



Foto aerea storica estrapolata dal Geoportale Sardegna risalente al 1954.

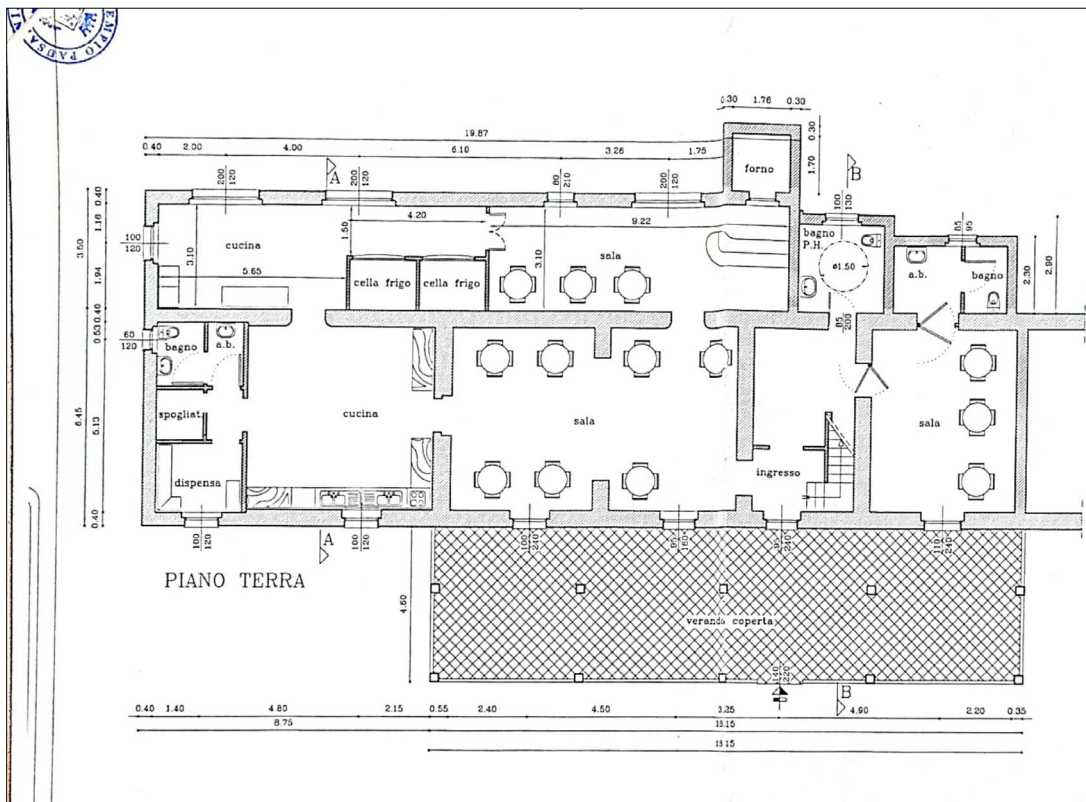
La destinazione d'uso originaria era di tipo abitativo mentre nel periodo recente è stato trasformato ed utilizzato a scopi commerciali in forza, come riportato negli allegati dell'Accesso agli Atti effettuato presso il Comune di Tempio Pausania, dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia N°163 del 23/10/2003 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED];
- Certificato di agibilità del 06/04/2005 riferita ai locali commerciali con destinazione d'uso

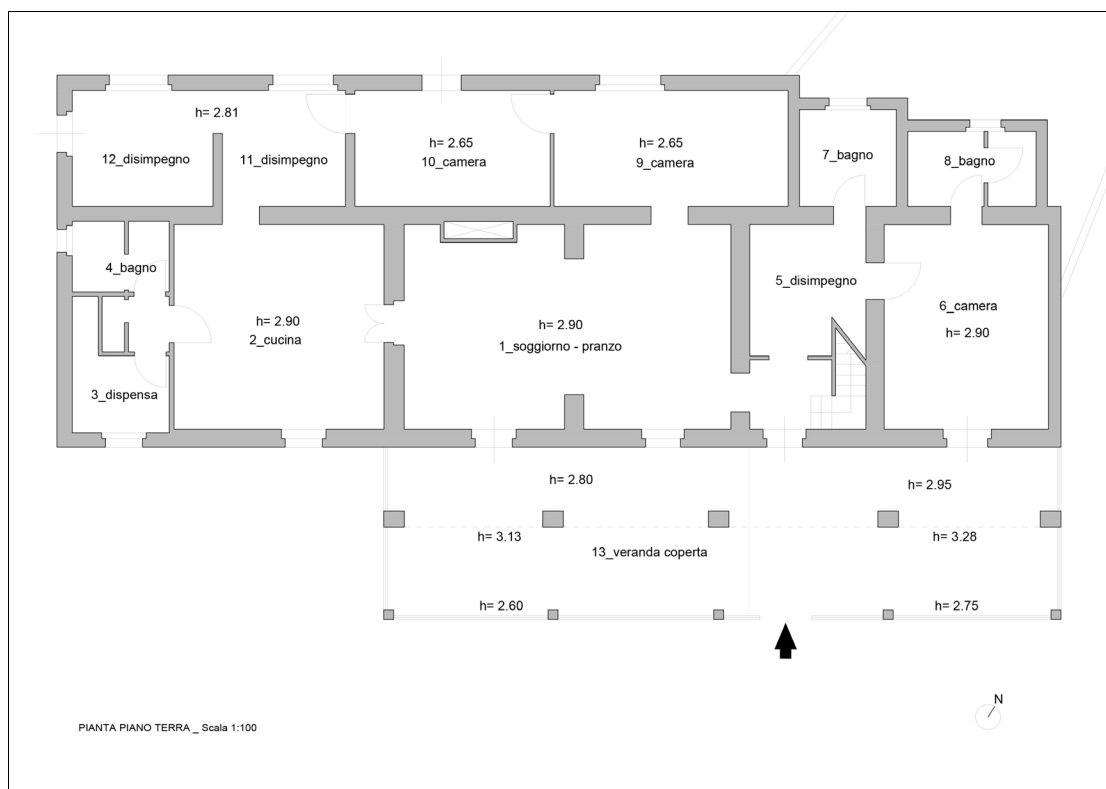
“Punto di Ristoro”, i cui lavori sono stati iniziati nel 13/05/2004 ed ultimati il 18/11/2004.

- Concessione Edilizia N°77 del 07/05/2007 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED];





Ultimo stato autorizzato - C.E. n.77 del 07/05/2007



Stato attuale

Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne, principalmente riferite all'ampliamento realizzato con Concessione Edilizia N°77 del 07/05/2007

sono piuttosto differenti rispetto a quelle di cui all'ultimo stato autorizzato.

Le difformità riscontrate tra lo stato attuale e l'ultimo stato autorizzato riguardano la differente distribuzione spaziale interna dell'ampliamento realizzato nell'ala nord del fabbricato con C.E. n.77 del 07/05/2007, l'assenza del piccolo corpo di fabbrica destinato a forno, la differente distribuzione interna nello spazio dispensa/bagno in adiacenza alla cucina e l'uso attuale di tipo residenziale contrariamente a quanto riportato nel Certificato di agibilità del 06/04/2005 in cui si riporta un uso commerciale dei locali.

Allo stato attuale non risultano pendenti istanze di sanatoria. È stato operato il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art.36 del d.P.R.6 giugno 2001, n. 380, e risulta che gli abusi sono sanabili. I costi per la sanatoria, (comprensivi di rilievi, pratiche edilizie, sanzioni e bolli, certificazione degli impianti e statico-strutturale, Attestato di Prestazione Energetica, nonché per ottenimento de nuovo titolo di agibilità, etc.) sono stimati in Euro 15.600,00.

Per l'immobile oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, Sub 2, si rileva quanto segue: il nucleo storico dell'immobile in oggetto risulta edificato in assenza di titolo edilizio in quanto risalente ad un periodo anteriore al 1967.

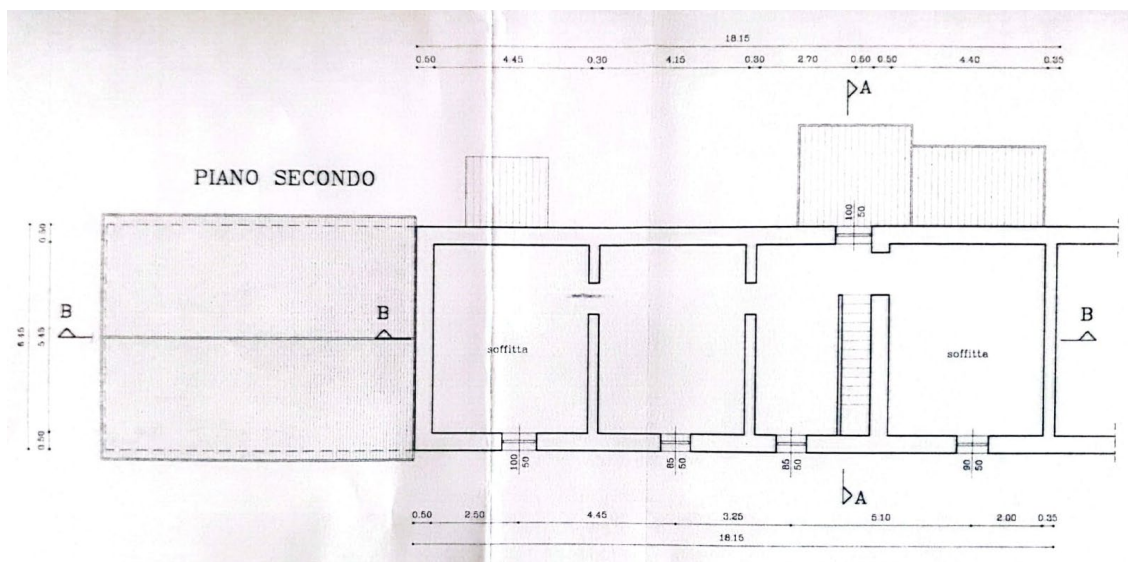
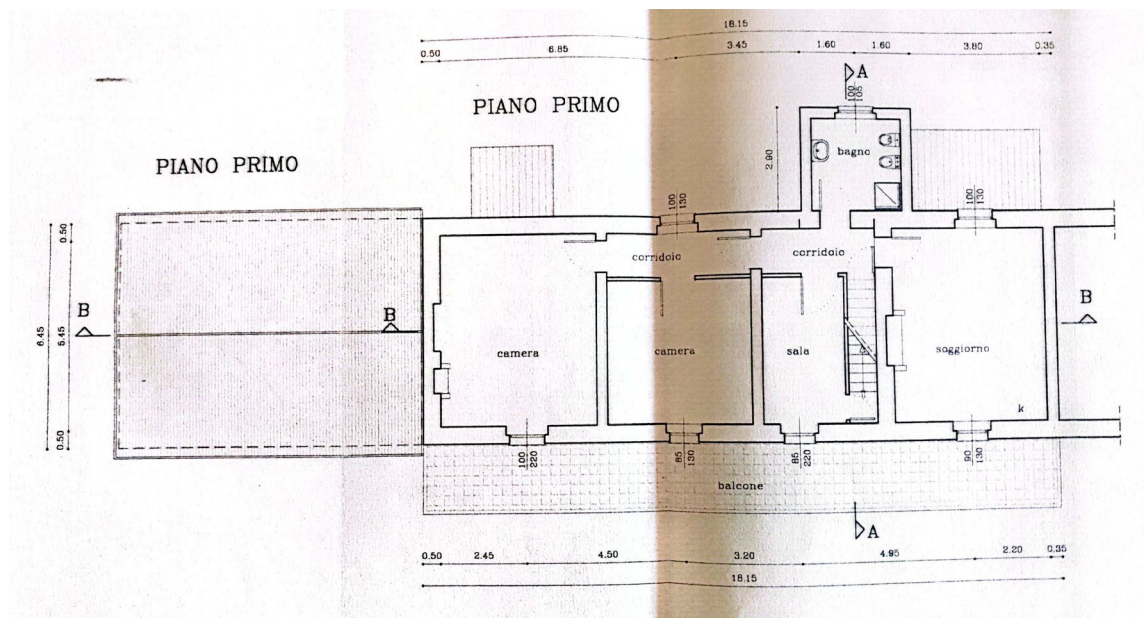


Foto aerea storica estrapolata dal Geoportale Sardegna risalente al 1954.

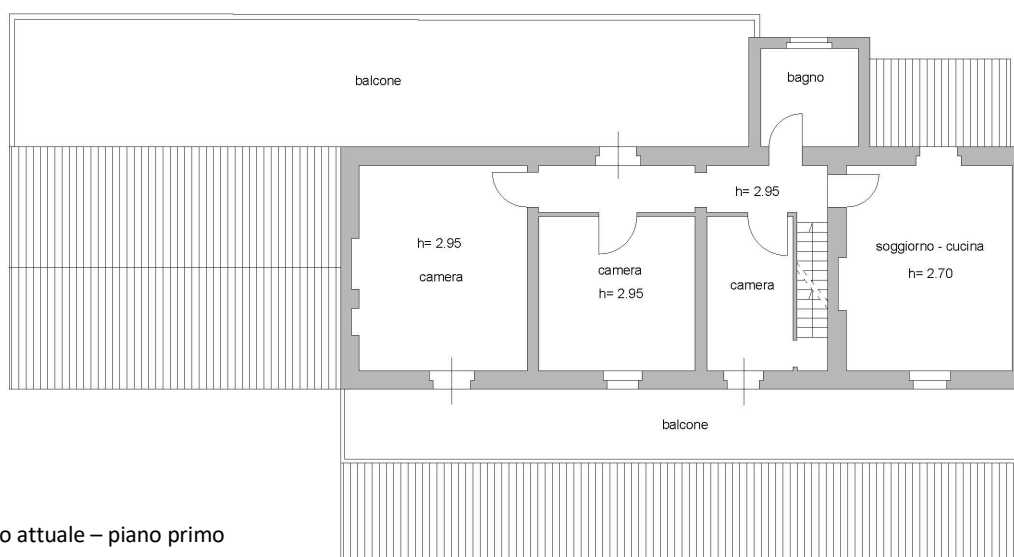
La destinazione d'uso originaria dell'intero immobile era di tipo abitativo mentre nel periodo recente il piano terra è stato trasformato ed utilizzato a scopi commerciali in forza, come riportato negli allegati dell'Accesso agli Atti effettuato presso il Comune di Tempio Pausania, del seguente titolo: Concessione Edilizia N°163 del 23/10/2003 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED];

All'interno della suddetta Concessione Edilizia sono riportati anche gli elaborati grafici riferiti al piano primo e secondo oggetto di perizia:

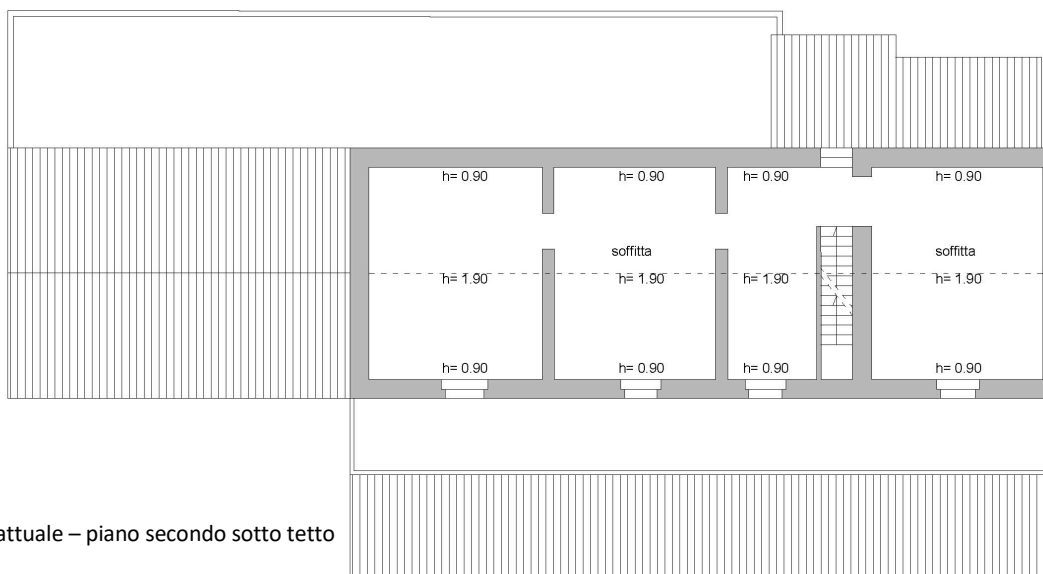




Ultimo stato autorizzato - C.E. n.163 del 23/10/2003



Stato attuale - piano primo



Stato attuale – piano secondo sotto tetto

Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne e i prospetti esterni non presentano difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato.

3.10 QUESITO DIECI – *“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici”;*

Per il terreno oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 128, si rileva quanto segue: l'immobile oggetto di pignoramento è individuato nel Piano Urbanistico Vigente del Comune di Tempio Pausania in Zona E5 di valenza ambientale comprendenti le parti del territorio caratterizzate marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Tra gli utilizzi consentiti le Norme Tecniche di Attuazione prevedono:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, ititurismo e per il turismo rurale;
- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
- impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
- strutture di appoggio non residenziali, realizzate con strutture in legno e prive di allacciamento ai sottoservizi;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali



(forestazione produttiva);

- residenza connessa alla conduzione del fondo;

- punti di ristoro;

ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere rurale della zona.

I parametri di riferimento che di seguito si riassumono, relativi alla potenzialità edificatoria della zona di riferimento, consentono di affermare che la superficie complessiva del lotto non consente l'edificazione di nuovi volumi:

ZTO	Destinazioni d'uso	Lotto minimo	Indice edificabilità
E5	Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	ha 5,0	0,01 mc/mq
	Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	ha 3,0	0,01 mc/mq
	Residenza connessa alla conduzione del fondo	ha 5,0	0,01 mc/mq
	Fabbricati per agriturismo, ittiturismo e turismo rurale	ha 3,0	max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE:

Fabbricati ad uso residenziale

- H ml 5,50
- Dc ml 6,00
- Df ml 10,00
- Ds ml 6,00

Fabbricati appoggio non residenziali

- H ml 2,50
- Dc ml 6,00
- Df ml 10,00
- Ds ml 6,00

Annessi rustici e altri insediamenti agricolo produttivi

- H ml 8,50
- Dc ml 6,00
- Df ml 10,00
- Ds ml 6,00

Allevamenti zootecnici intensivi

- H ml 8,50
- Rc non superiore al 50%



- Dc ml 50,00

- Df ml 10,00

Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza

È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

- Dz ml 500,00 per allevamenti suinicoli

ml 300,00 per allevamenti avicunicoli

ml 100,00 per allevamenti di bovini, ovicapri ed equini dal limite delle ZTO A, B, C, F, G.

Per quanto riguarda i restanti due Beni, individuati catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 1 e sub 2, si rileva quanto segue: gli immobili sono individuati nel Piano Urbanistico Vigente del Comune di Tempio Pausania in Zona E5 di valenza ambientale comprendenti le parti del territorio caratterizzate marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Tra gli utilizzi consentiti le Norme Tecniche di Attuazione prevedono:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, ittiturismo e per il turismo rurale;
- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
- impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
- strutture di appoggio non residenziali, realizzate con strutture in legno e prive di allacciamento ai sottoservizi;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- residenza connessa alla conduzione del fondo;
- punti di ristoro;

ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere rurale della zona.

3.11 QUESITO UNDICI – “precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità”;

Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, Mappale 128, si rileva quanto segue: l'area geografica di riferimento è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla



fornitura elettrica pubblica mentre, negli immobili realizzati al suo interno, la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite fossa imhoff.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 1, si rileva quanto segue: l'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di pompe di calore negli ambienti principali e da due stufe alimentate a biomassa (pellet) presenti in cucina e nella camera da letto secondaria. Nella sala principale è presente un caminetto tradizionale con decori lapidei in granito.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 2, si rileva quanto segue: L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di pompe di calore nelle camere da letto e da un caminetto tradizionale con decori lapidei in granito nel soggiorno-cucina. È presente, inoltre, un impianto di riscaldamento alimentato a gasolio con radiatori in ghisa, attualmente in disuso.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

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

I beni relativi al Lotto di vendita n. 1, qui individuati e trattati, risultano pignorati per intero.

3.13 QUESITO TREDICI – “valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti:



provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo";

Il pignoramento ha riguardato per intero il terreno individuato catastalmente al Comune Censuario di Tempio Pausania al Foglio 158, Particella 128; e i Beni individuati catastalmente al Foglio 158, Particella 120, sub 1 e 2; al livello superiore insiste il subalterno 2, consistente in un appartamento con categoria catastale A3 dal quale si accede ad un locale sottotetto. Il subalterno 2 gode di un unico accesso tramite il passaggio all'interno della veranda coperta e la scala all'interno del sub 1.

Inoltre, al fabbricato di cui trattasi, si accede esclusivamente attraverso il terreno su cui lo stesso insiste, censito al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 158, Particella 128: lo stato dei luoghi non fornisce alternative a tale condizione.

Tali condizioni determinano una duplice dipendenza funzionale: dei beni di cui al Foglio 158, Particella 120, ovvero il sub 2 dipende dal sub 1, mentre entrambi dipendono dal terreno di cui al Foglio 158, Particella 128; tale dipendenza, a giudizio del sottoscritto, risulta difficilmente estinguibile se non attraverso importanti opere di rimodulazione spaziale che andrebbero ad interessare anche porzioni strutturali del fabbricato, penalizzando oltremodo il reale valore degli spazi.

Inoltre, il complesso composto da terreno e fabbricato di cui trattasi ha una forte valenza storica ed identitaria, essendo stata la dimora del compositore Gavino Gabriel, cittadino di Tempio Pausania che tanto lustro ha dato alla città; il fabbricato nella sua interezza, unitamente al terreno, rappresenta pertanto un unicum non scindibile, sia per ragioni prettamente logistiche che storico-culturali ma anche economiche, in quanto la suddivisone in più lotti porterebbe ad un disvalore complessivo oltremodo penalizzante per la proprietà.

Per le ragioni su esposte, a salvaguardia del reale valore del bene di cui trattasi, il sottoscritto ritiene che si debba procedere alla vendita congiunta dei beni di cui sopra all'interno del lotto di vendita così definito:

- Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 120-Sub 1 del Comune di Tempio P.;
- Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 120-Sub 2 del Comune di Tempio P.;
- Terreno censito al Foglio 158-Part. 128 del Comune di Tempio P.

Non si rende necessario procedere ad adempimenti di tipo catastale.



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

Per quanto riguarda il terreno, individuato catastalmente al foglio 158, Mappale 128, si rileva quanto segue:

il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in loc. Scaracciana, comprendente un terreno di 5235 mq con sviluppo Nord-Sud identificato come segue:

- secondo il vigente Programma di Fabbricazione (P.diF.), in una zona a destinazione urbanistica “E” (zona agricola);
- secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al PPR (adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 16 luglio 2020), in una zona a destinazione urbanistica “E” (zona agricola) classificata “E5” zona agricola di valenza ambientale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65, comma 7 e dell'art. 67 del D. Lgs 152/2006 (norme di salvaguardia nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico al PPR e al PAI) il terreno in oggetto non è soggetto ad inondazioni.

La capacità edificatoria, i vincoli e le prescrizioni relative al terreno in oggetto sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto con prot. n.2500 del 28.01.2021 e rilasciato a firma del Dirigente del Settore Servizi al Patrimonio e al Territorio del Comune di Tempio Pausania il 01.02.2021, che si richiama integralmente, allegato alla presente Relazione di consulenza.

Il terreno si identifica al Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania al foglio 158, mappale 128, Qualità Pascolo, Classe 3, Superficie 5.235 mq, Reddito Dominicale Euro 4,06, Reddito Agrario Euro 2,70.

Il terreno di cui trattasi risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per l'intero (Atto di compravendita a rogito del Dott. E. Castelli Rep. 55851/12233 in data 15/01/1992); ultima variazione a seguito di COSTITUZIONE del 12/11/2012, protocollo n. SS0237199 in atti dal 12/11/2012, Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6756.1/2012).

Il terreno in oggetto è sito in località Scaracciana, a circa 750 m dalla Strada Statale 133, uno dei principali assi viari che mette in comunicazione Tempio Pausania con i centri dell'arco costiero settentrionale. Il contesto paesaggistico è tipicamente gallurese caratterizzato da emergenze granitiche, sugherete e macchia mediterranea. È distante circa 5 km dal centro abitato di Tempio Pausania e 3 km dal centro abitato di Aggius. L'area geografica di riferimento è



dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica pubblica mentre, negli immobili realizzati al suo interno, la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite fossa imhoff.

Il terreno in oggetto, confinante con altri terreni di differenti proprietà, è delimitato da muri in blocchi lapidei di granito posati a secco lungo il perimetro. L'accesso avviene a Sud del lotto, dalla strada che connette l'area alla Strada Statale 133. L'orografia è lievemente scoscesa, degradante in direzione Sud. Il terreno è incolto, con alternanza di radure a coperture vegetali caratterizzate da macchia mediterranea e pini ad alto fusto.

All'interno del terreno in oggetto sorge un fabbricato di proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], debitrice esecutata, consistente in un casolare composto da due livelli fuori terra e un piano sottotetto. Insiste inoltre, lungo il perimetro Ovest, un piccolo fabbricato localizzato adibito a magazzino e deposito attrezzi, realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.



Inquadramento urbano





Planimetria del Bene



Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 1, si rileva quanto segue:

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in loc. Scaracciana, comprendente un'unità immobiliare al piano terra di un casolare composto da due livelli fuori terra e un piano sottotetto. Il nucleo storico risale al periodo ante '67 mentre alcuni ampliamenti e trasformazioni risalgono ad un'epoca recente.



L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 158, particella 120, sub. 1, piano T, di metri quadri 218; l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per l'intero (Atto di compravendita a rogito del Dott. E. Castelli 55851/12233 in data 15/01/1992); ultima variazione a seguito di COSTITUZIONE del 12/11/2012, protocollo n. SS0237199 in atti dal 12/11/2012, Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6756.1/2012).

Il fabbricato sorge in località Scaracciana, a circa 750 m dalla Strada Statale 133, uno dei principali assi viari che mette in comunicazione Tempio Pausania con i centri dell'arco costiero settentrionale. Il contesto paesaggistico è tipicamente gallurese caratterizzato da emergenze granitiche, sugherete e macchia mediterranea. Il terreno su cui sorge il compendio è distante circa 5 km dal centro abitato di Tempio Pausania e 3 km dal centro abitato di Aggius. L'area in cui sorge l'edificio è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica mentre la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite fossa imhoff.

La proprietà in oggetto consiste nell'intero piano terra di un fabbricato composto da due livelli fuori terra e un locale sottotetto. Dal punto di vista catastale il bene è ad uso commerciale (Categoria C/1), attualmente viene utilizzato ad uso abitativo dall'esecutata. L'accesso avviene da



una veranda coperta realizzata parallelamente alla facciata principale chiusa da grandi vetrate perimetrali.

Il programma funzionale interno è caratterizzato da un'ampia sala, ricavata da una veranda coperta chiusa attraverso la posa di ampie vetrate perimetrali, dalla quale si accede al corpo principale composto da un'ampia sala, una cucina, una camera da letto con bagno, servizi e un vano scale dal quale si accede al livello superiore. Dalla sala e dalla cucina si accede ad un corpo di fabbrica annesso nel quale si trovano due camere da letto e due disimpegni. A nord del fabbricato è presente un cortile pertinenziale delimitato da muri della superficie di circa 145 mq. La superficie lorda del Bene misura 259,12 mq mentre la superficie netta è di 204,95 mq. Entrambe le superfici sono riportate al netto della veranda coperta di 83,29 mq.

N.	Locale	Superficie	Altezza
1	Soggiorno/pranzo	47,63 mq	2,90 m
2	Cucina	31,24 mq	2,90 m
3	Dispensa	9,52 mq	2,90 m
4	Bagno	4,90 mq	2,90 m
5	Disimpegno	15,02 mq	2,90 m
6	Camera	24,43 mq	2,90 m
7	Bagno	6,91 mq	2,90 m

N.	Locale	Superficie	Altezza
8	Bagno	6,90 mq	2,90 m
9	Camera	19,70 mq	2,65 m
10	Camera	16,31 mq	2,65 m
11	Disimpegno	10,59 mq	2,80 m
12	Disimpegno	11,80 mq	2,80 m
13	Veranda coperta	83,29 mq	2,95 m
14	Cortile	145 mq	

Il bene oggetto di perizia si presenta in uono stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale. Sono presenti inoltre, negli ambienti principali, arredi e finiture di pregio.

Le strutture verticali del corpo di fabbrica principale sono realizzate in blocchi di granito, le murature del corpo annesso a nord sono in blocchetti di cls e la veranda coperta è realizzata con struttura portante lignea e pilastri centrali in mattoni in cotto. Le strutture orizzontali sono realizzate in solai compositi di latero-cemento. Tutti gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione. I pavimenti interni degli ambienti principali sono in piastrelle in cotto mentre gli altri ambienti sono in piastrelle in ceramica di formato e forma variabile; i servizi igienici presentano pavimentazioni e placcaggi ceramici.

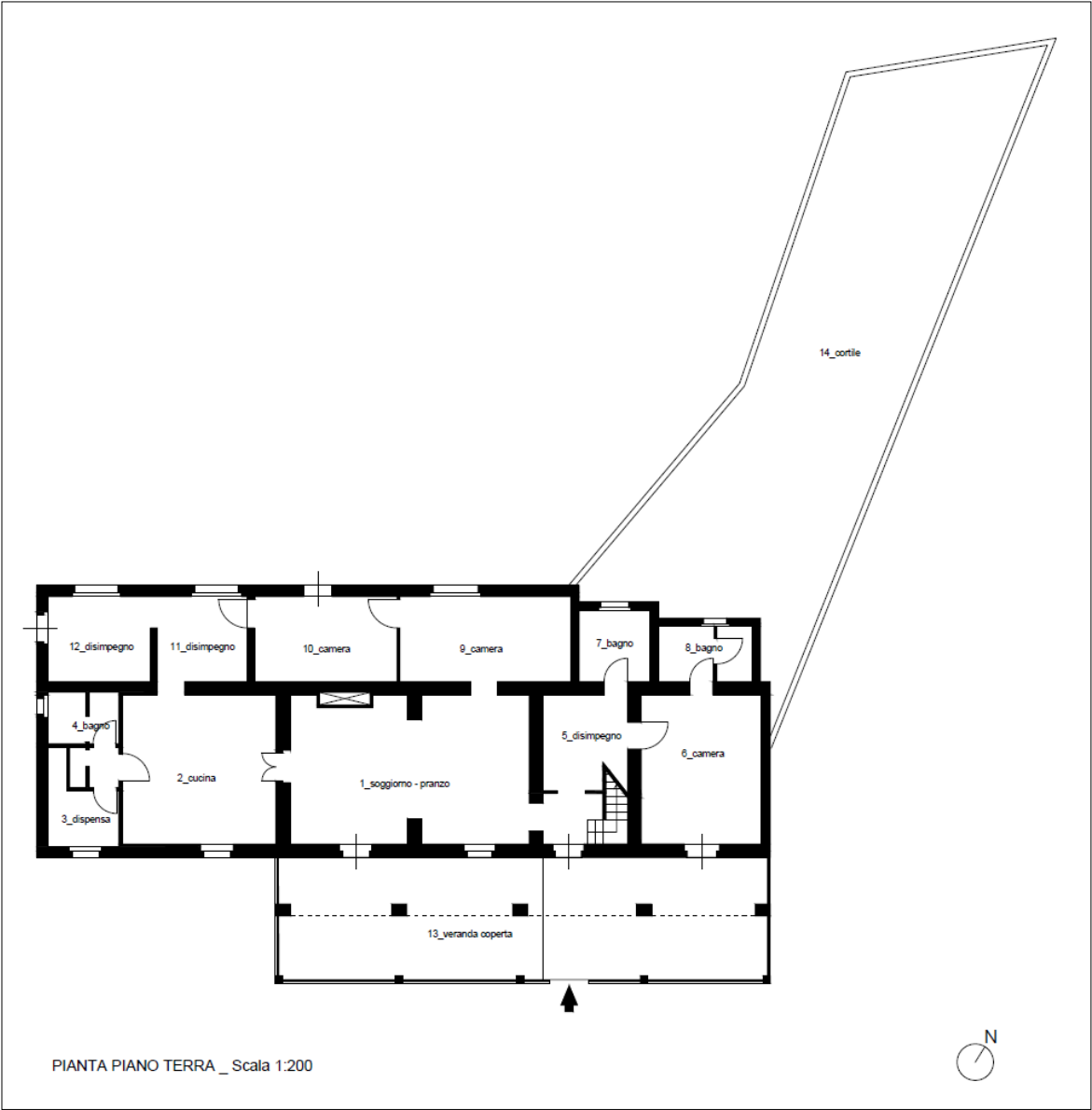
L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di pompe di calore negli ambienti

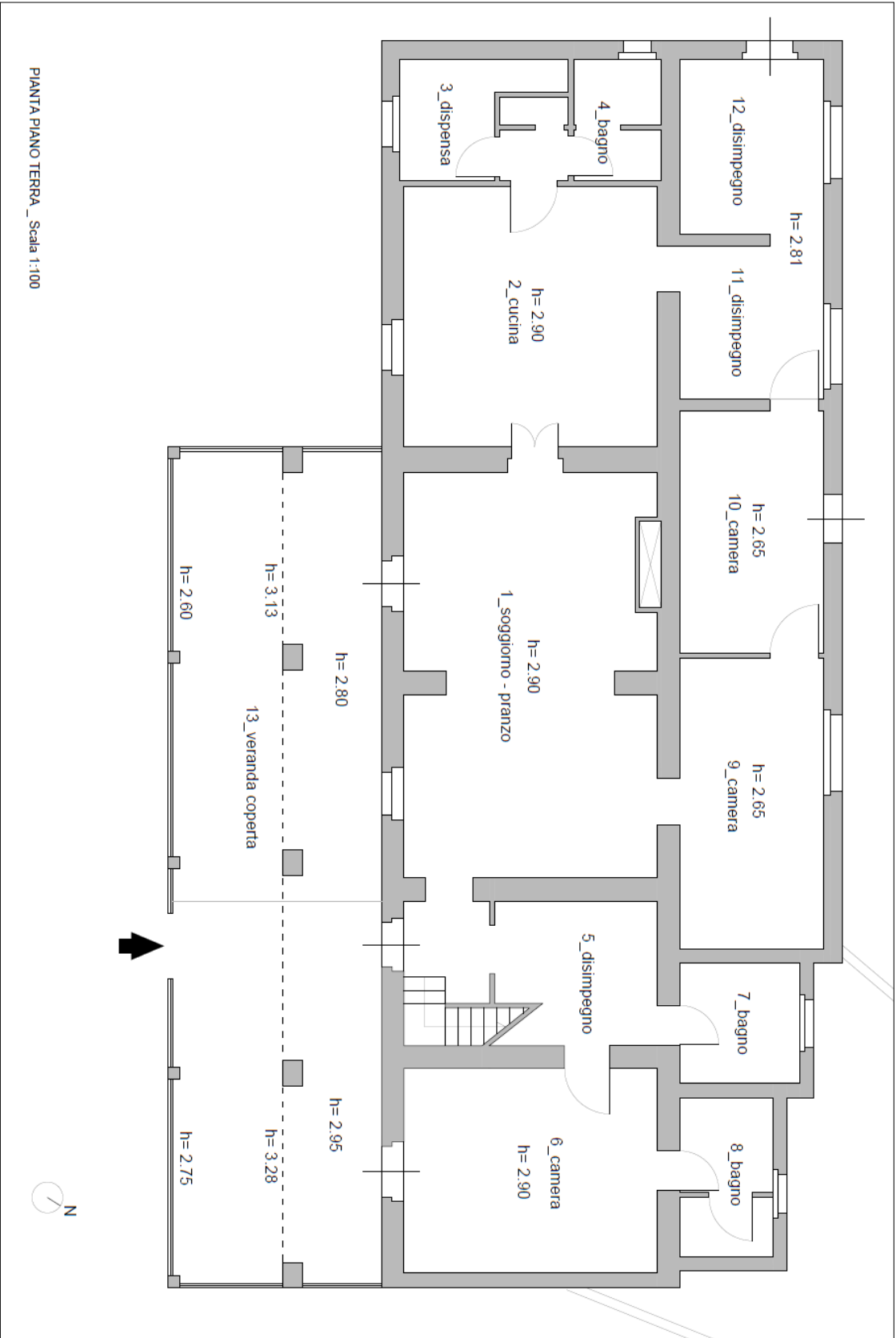


principali e da due stufe alimentate a biomassa (pellet) presenti in cucina e nella camera da letto secondaria. Nella sala principale è presente un caminetto tradizionale con decori lapidei in granito.



Planimetria generale del Bene





Planimetria del Bene

Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, particella 120, sub. 2, si rileva quanto segue:

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in loc. Scaracciana, comprendente un'unità immobiliare al piano primo e secondo di un casolare composto da due livelli fuori terra e un piano sottotetto. Il nucleo storico risale al periodo ante '67 mentre alcuni ampliamenti e trasformazioni risalgono ad un'epoca recente.



L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 158, particella 120, sub. 2, piano 1-2, di metri quadri 154, escluse le aree scoperte metri quadri 146; l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per l'intero (Atto di compravendita a rogito del Dott. E. Castelli 55851/12233 in data 15/01/1992); ultima variazione a seguito di COSTITUZIONE del 12/11/2012, protocollo n. SS0237199 in atti dal 12/11/2012, Registrazione: COSTITUZIONE (n. 6756.1/2012).

Il fabbricato sorge in località Scaracciana, a circa 750 m dalla Strada Statale 133, uno dei principali assi viari che mette in comunicazione Tempio Pausania con i centri dell'arco costiero settentrionale. Il contesto paesaggistico è tipicamente gallurese caratterizzato da emergenze granitiche, sugherete e macchia mediterranea. Il terreno su cui sorge il compendio è distante circa 5 km dal centro abitato di Tempio P. e 3 km dal centro abitato di Aggius. L'area in cui sorge l'edificio è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica mentre la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite fossa imhoff.

La proprietà in oggetto consiste nell'intero piano primo e secondo (sotto tetto) di un fabbricato composto da due livelli fuori terra e un locale sottotetto. Dal punto di vista catastale il bene è ad uso residenziale (Categoria A/3), attualmente viene utilizzato ad uso abitativo dalla figlia dell'esecutata, Sig.ra [REDACTED], maggiorenne. Dalla suddetta abitazione, passando da



una scala con accesso da una camera, si ha un accesso esclusivo al secondo piano sottotetto, utilizzato come deposito e magazzino. L'accesso al piano primo e, conseguentemente al piano secondo, avviene attraverso il subalterno 1 tramite un passaggio all'interno della veranda coperta che porta al corpo scala che consente l'accesso al piano primo.

Il programma funzionale interno è caratterizzato da un corridoio centrale attraverso il quale si accede al soggiorno-cucina, al servizio igienico e alle tre camere. Dal corridoio si accede inoltre al balcone che si affaccia verso Nord, mentre dalla camera da letto principale e dalla più piccola si accede al balcone parallelo al prospetto Sud. Dalla camera più piccola, attraverso una scala, si accede al secondo livello sottotetto che viene utilizzato ad uso deposito/magazzino.

N.	Locale	Superficie	Altezza
1	Soggiorno - cucina	24,33 mq	2,70 m
2	bagno	6,92 mq	2,95 m
3	andito	12,76 mq	2,95 m
4	Camera matrimoniale	24,68 mq	2,95 m
5	Camera matrimoniale	16,95 mq	2,95 m
6	camera	9,38 mq	2,95 m
7	Balcone Nord	65,1 mq	
8	Balcone sud	33 mq	

La superficie lorda del Bene al piano primo misura 125,25 mq mentre la superficie netta è di 95,2 mq. Entrambe le superfici sono riportate al netto dei due balconi presenti per una superficie totale di 98,1 mq.

Lo sviluppo planimetrico del piano sottotetto ricalca l'impronta del piano primo, eccezion fatta per il locale bagno che al piano sottotetto non è presente. La superficie lorda del piano sottotetto è pari a circa 116,00 mq.

Il bene oggetto di perizia si presenta in buono stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale. Sono presenti inoltre, nella camera da letto principale arredi e beni posseduti da Gavino Gabriel, noto compositore ed etnomusicologo italiano, studioso della musica sarda, specialmente della Gallura, che per diverso tempo ha vissuto nella proprietà in oggetto.

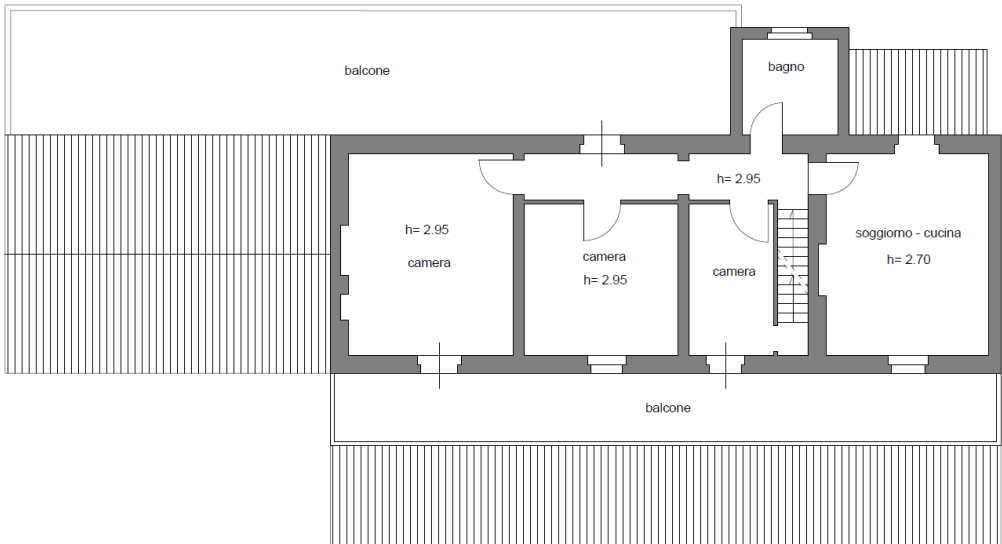
Le strutture verticali del corpo di fabbrica principale sono realizzate in blocchi di granito, le strutture orizzontali sono realizzate in solai compositi di latero-cemento. Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione. I pavimenti interni degli ambienti principali sono in piastrelle in cotto mentre gli altri ambienti sono in piastrelle in ceramica di formato e forma variabile; i servizi igienici presentano pavimentazioni e placcaggi ceramici. Il piano sotto tetto non presenta finiture superficiali quali pavimentazioni e intonaci ma si presenta in condizioni al rustico.



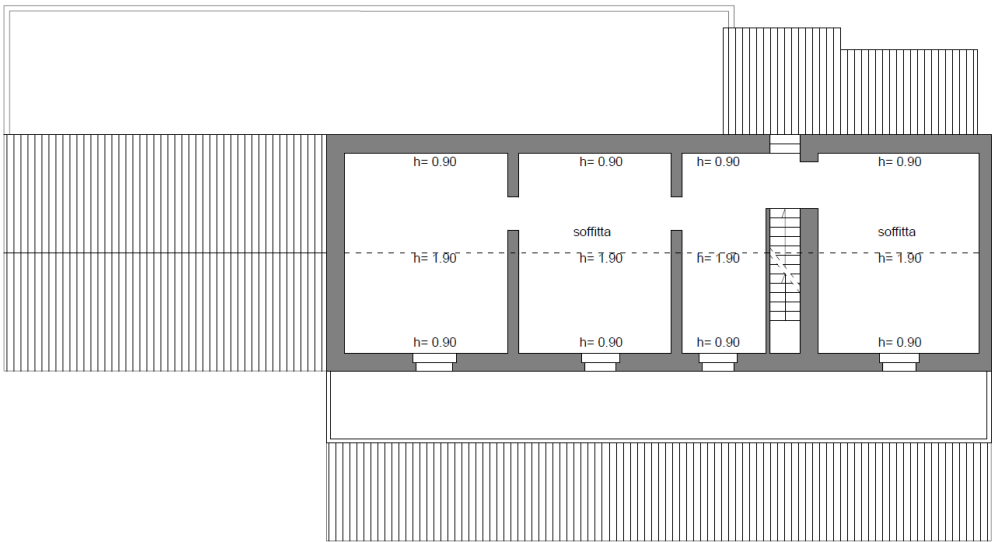
L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di pompe di calore nelle camere da letto e da un caminetto tradizionale con decori lapidei in granito nel soggiorno-cucina. È presente, inoltre, un impianto di riscaldamento alimentato a gasolio con radiatori in ghisa, attualmente in disuso.



PIANTA PIANO PRIMO _ Scala 1:100



PIANTA PIANO SECONDO _ Scala 1:100



Planimetria del bene



3.15 QUESITO QUINDICI – “determini il complessivo valore dell’immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell’usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell’intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l’esperto provvederà al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici”;

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale di mercato dell’immobile, per la redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica si è utilizzato il metodo di Stima “SINTETICO-COMPARATIVO AL VALORE DI MERCATO (pluriparametrico)”, che consiste nel comparare l’immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, stato d’uso, etc.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di beni e fabbricati con caratteristiche simili a quelle dell’edificio in esame, ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Si deve procedere pertanto all’effettuazione dell’indagine di mercato sugli immobili simili a quello oggetto di stima, tenendo conto dell’ubicazione del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato d’uso e conservazione, al fine di assegnare un valore unitario da poter applicare all’immobile oggetto di stima.

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato dell’immobile, si è proceduto pertanto all’effettuazione dell’indagine nel cosiddetto Mercato Elementare Omogeneo, ovvero il mercato di riferimento dove, per caratteristiche e peculiarità, può essere ricompreso il bene oggetto di stima, utilizzando per la definizione del valore il parametro Euro/mq di superficie commerciale lorda.

Procedendo con la definizione del giudizio di stima, valutate le caratteristiche, la destinazione funzionale e le potenzialità legate all'utilizzo, le fonti dalle quali attingeremo per l'individuazione dei valori e parametri necessari per la stima sono:

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;



- 2) Mercato-immobiliare.info (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d'immobile), per i fabbricati, ove possibile;
- 3) Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari, attraverso la rilevazione degli immobili compravenduti nell'area d'interesse ed in quelle limitrofe e relativa ad immobili simili o assimilabili nella zona e/o nelle zone limitrofe, sia - per i fabbricati - per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, etc.) che per l'anno di riferimento.

Terreno sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto terreni al foglio 158, particella 128, di are 52 e 35 centiare;

Nella fattispecie non si riscontra un mercato omogeneo, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), i primi dati di riferimento disponibili si riferiscono all'annualità 2007 che di seguito si riportano:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/ha)
1	Pascolo	Tempio Pausania	Agro	4.198,00 €
2	Pascolo Cespugliato	Tempio Pausania		2.107,00 €

Tali dati, anche alla luce delle ricerche di mercato effettuate, si ritengono obsoleti e non utilizzabili ai fini della stima.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati:

N Ordine	Tipologia	Comune	Zona	Valore di Vendita	mq	Valore medio (HA/mq)
1	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 100 000,00	40.000	€ 25 000,00
2	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 15 000,00	18.122	€ 8 277,23
3	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 15 200,00	13.300	€ 11 428,57
4	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 12 000,00	5.900	€ 20 338,98
5	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 35 000,00	25.000	€ 14 000,00
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 15 808,96



Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa con rivalutazione del rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, emergono delle differenze tra i dati riportati dall'OMI ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la classificazione dei dati rilevati, si prenderà come base di riferimento il valore medio di mercato acquisito; alla luce della localizzazione del bene di cui trattasi, e degli asservimenti presenti (acqua, corrente elettrica, scarichi fognari, etc.), nonché alla luce della destinazione funzionale delle unità immobiliari che vi insistono e che faranno parte di un unico lotto di vendita, al valore storico-identitario del bene nel suo complesso, anche sulla base della pregressa esperienza e della conoscenza del mercato di riferimento, il valore per la definizione del giudizio di stima viene assunto pari a 60.000,00 Euro/ha.

Quindi avremo:

$$Vml = Vu \times Sc$$

dove:

Vml: valore del terreno oggetto di stima

Vu: valore per ha

Sc: superficie, pari ad are 52, ca 35

Avremo quindi:

$$Vml = Vu \times Sc$$

$$Vml = € 60.000,00 \times \text{are } 52, \text{ ca } 35 =$$

$$Vml = € 31.410,00 \text{ arrotondato a } € 31.400,00$$

Sul terreno esiste una piccola costruzione di servizio con destinazione funzionale magazzino/deposito attrezzi legata alla conduzione del bene e dei beni che vi insistono, che presenta in parte i caratteri della precarietà, realizzata in assenza di titolo autorizzativo.

Le considerazioni effettuate e gli approfondimenti normativi evidenziano che tali difformità sono sanabili, con presentazione di una pratica edilizia in "accertamento di conformità", da presentare allo sportello SUAPE del Comune di Tempio Pausania.

Ai fini della stima pertanto, il valore sopra indicato, deve essere diminuito delle somme necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (*comprendenti rilievi, progettazione, sanzioni e bolli, certificazioni, etc.*), che si stimano in € 2.400,00.

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$Vm = Vml - SR$$

$$Vm = € (31.400,00 - 2.400,00) = € 29.000,00$$



pertanto il valore di cui sopra può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 120, sub. 1, piano T, di metri quadri 218;

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) non è stato possibile estrapolare dati di riferimento, essendo gli stessi dati riportati non assimilabili per tipologia funzionale nè per localizzazione.

Dal Mercato-immobiliare.info, analogamente, non sono stati rilevati dati attendibili e univoci utilizzabili ai fini dell'espressione de giudizio di stima di cui trattasi.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito come base per definire il valore più corretto da utilizzare per la stima:

N Ordine	Tipologia	Area Geografica	Zona	Valore di Vendita	mq	Valore medio (Euro/mq)
1	Ristorante	Gallura	Agro/periferico	€ 750 000,00	420	€ 1 785,71
2	Ristorante/Ricettivo	Gallura	Agro/periferico	€ 1 100 000,00	650	€ 1 692,31
3	Ristorante	Gallura	Agro/periferico	€ 800 000,00	310	€ 2 580,65
4	Ristorante	Gallura	Agro/periferico	€ 250 000,00	110	€ 2 272,73
5	Ristorante/Ricettivo	Gallura	Agro/periferico	€ 1 000 000,00	460	€ 2 173,91
6	Rist.-Punto ristoro	Gallura	Agro/periferico	€ 350 000,00	130	€ 2 692,31
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 2 199,60

Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa con rivalutazione del rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, emergono delle differenze importanti tra i vari dati acquisiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la classificazione dei dati rilevati, si prenderà come riferimento base da rivalutare il valore medio di mercato acquisito, soprattutto alla luce della localizzazione delle unità immobiliari assimilabili per tipologia e localizzazione al bene oggetto di stima. Alla luce della localizzazione del bene di cui trattasi, degli asservimenti e potenzialità presenti, nonchè alla luce della destinazione funzionale delle unità immobiliari che vi insistono e che faranno parte di un unico lotto di vendita, al valore storico-identitario del bene nel suo complesso (argomento ampiamente dibattuto nelle letteratura



di settore), allo stato conservativo e manutentivo del bene, relativamente al valore base, per la definizione del giudizio di stima viene definito un coefficiente di maggiorazione pari al 45% del valore medio acquisito, pertanto:

$$\text{Euro/mq} ((2.199,60) + (2.199,60 \times 45\%)) = \text{Euro/mq} (2.199,60 + 989,82) = \text{Euro/mq} 3.189,42$$

Viene assunto pertanto il valore arrotondato pari a 3.200,00 Euro/mq, per la definizione del valore del bene di cui trattasi; tale valore è confermabile come già riparametrato anche in funzione delle peculiarità, localizzazione, vetustà caratteristiche intrinseche del bene.

Quindi avremo:

$$Vml = Vu \times Sc$$

dove:

Vml: valore immobile

Vu: valore unitario immobile

Sc: superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 335,50, composta da superficie interna mq 259,12, più l'80% delle verande coperte e chiuse pari a mq 83,29, ovvero mq 66,63, oltre al 15% delle superfici pertinenziali scoperte - fino a mq 25, poi il 10% - pari a mq 145,00, ovvero mq 9,75.)

Avremo quindi:

$$Vml = Vu \times Sc$$

$$Vml = € 3.200,00 \times \text{mq } 335,50 =$$

$$Vml = € 1.073.606,40 \text{ arrotondato a } 1.073.600,00$$

Relativamente al fabbricato, bisogna specificare che il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per sanare l'unità immobiliare, in quanto, come precedentemente evidenziato, l'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate, e dovrà pertanto essere regolarizzato; in particolare si riscontrano delle differenze nelle partizioni interne, ed inoltre l'immobile è inoltre privo del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Le considerazioni effettuate e gli approfondimenti normativi evidenziano che tali difformità sono sanabili, con presentazione di una pratica edilizia in "accertamento di conformità", da presentare allo sportello SUAPE del Comune di Tempio Pausania. A seguito della sanatoria sarà necessario acquisire l'agibilità dell'immobile, comprensiva della certificazione impianti, certificazione statico-strutturale e Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio.

Ai fini della stima pertanto, il valore sopra indicato, deve essere diminuito delle somme necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (*comprendenti rilievi, progettazione, sanzioni e bolli,*



certificazione degli impianti e statico-strutturale, Attestato di Prestazione Energetica, etc.), che si stimano in € 15.600,00.

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$V_m = V_{ml} - SR$$

$$V_m = € (1.073.600,00 - 15.600,00) = € 1.058.000,00$$

pertanto il valore di cui sopra può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 120, sub. 2, piano 1-2, consist. 6 vani;

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 1° semestre 2021, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi presi in considerazione per la stima:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/mq)	
				min	max
1	Abitazioni civili	Tempio Pausania	Periferica	900,00 €	1 350,00 €
2	Abitazioni di tipo economico	Tempio Pausania		580,00 €	850,00 €
3	Ville e Villini	Tempio Pausania		1 200,00 €	1 600,00 €

Dal Mercato-immobiliare.info, non sono stati rilevati dati attendibili e univoci relativi ai beni da stimare.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito come base per definire il valore più corretto da utilizzare per la stima:

N Ordine	Tipologia	Comune	Zona	Valore di Vendita	mq	Valore medio (Euro/mq)
1	Casa in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 480 000,00	250	€ 1 920,00
2	Casa in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 749 000,00	250	€ 2 996,00
3	Casa in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 400 000,00	300	€ 1 333,33
4	Villa Indipendente	Tempio Pausania	Agro	€ 250 000,00	102	€ 2 450,98
5	Villa Indipendente	Tempio Pausania	Agro	€ 120 000,00	60	€ 2 000,00
6	Villa Indipendente	Tempio Pausania	Agro	€ 110 000,00	65	€ 1 692,31
7	Villa Indipendente	Tempio Pausania	Agro	€ 200 000,00	80	€ 2 500,00



8	Villa Indipendente	Tempio Pausania	Agro	€ 250 000,00	85	€ 2 941,18
9	Villa Indipendente	Tempio Pausania	Agro	€ 230 000,00	110	€ 2 090,91
10	Villa Indipendente	Tempio Pausania	Agro	€ 150 000,00	90	€ 1 666,67
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 2 159,14

Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa con rivalutazione del rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, emergono delle differenze tra i dati riportati dall'OMI ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la classificazione dei dati rilevati, si prenderà come riferimento base da rivalutare il valore medio di mercato acquisito, soprattutto alla luce della localizzazione delle unità immobiliari assimilabili per tipologia e localizzazione al bene oggetto di stima. Alla luce della localizzazione del bene di cui trattasi, degli asservimenti e potenzialità presenti, nonché alla luce della destinazione funzionale delle unità immobiliari che vi insistono e che faranno parte di un unico lotto di vendita, al valore storico-identitario del bene nel suo complesso (argomento ampiamente dibattuto nelle letterature di settore), allo stato conservativo e manutentivo del bene, relativamente al valore base, per la definizione del giudizio di stima viene definito un coefficiente di maggiorazione pari al 40% del valore medio acquisito, pertanto:

$$\text{Euro/mq} ((2.159,10) + (2.159,14 \times 40\%)) = \text{Euro/mq} (2.159,14 + 863,65) = \text{Euro/mq} 3.022,79$$

Viene assunto pertanto il valore arrotondato pari a 3.000,00 Euro/mq, per la definizione del valore del bene di cui trattasi; tale valore è confermabile come già riparametrato anche in funzione delle peculiarità, localizzazione, vetustà caratteristiche intrinseche del bene.

Quindi avremo:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

dove:

V_{ml} : valore immobile

V_u : valore unitario immobile

S_c : superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 190,66, composta da superficie abitazione mq 125,25, più il 40% delle superfici a terrazza/balcone scoperte - fino a mq 25 per ciascun balcone, poi il 10% - pari a mq (65.10+33,00) ovvero mq 24,81)

Avremo quindi:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

$$V_{ml} = € 3.000,00 \times \text{mq } 190,66 =$$



Vml = € 571.980,00 arrotondato a € 572.000,00

pertanto il valore di cui sopra può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Alla luce di quanto su esposto, il valore complessivo del LOTTO DI VENDITA N. 1 risulta complessivamente:

Valore Lotto di Vendita n. 1. = € 29.000,00 + € 1.058.000,00 + € 572.000,00 = € 1.659.000,00

La valutazione sopra espressa pari a € 1.659.000,00 (unmilione seicentocinquantanovemila/00) alla data della stima, può risultare comunque suscettibile di mutazione del 5% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.



LOTTO DI VENDITA N.2

4. Terreno sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto terreni al foglio 158, particella 75, di ettari 1, are 53 e 89 centiare;
5. Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 1, piano T, consist. 3 vani;
6. Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 2, piano T, consist. 3 vani;
7. Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 3, piano 1, consist. 3 vani;
8. Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 4, piano 1, consist. 3 vani;



3. Risposte ai quesiti

3.1 QUESITO UNO – "verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità";

Si è potuto procedere a tutti gli adempimenti.

Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano conformi allo stato dei luoghi, consentendo la piena identificazione del bene.

Relativamente ai registri immobiliari si è proceduto ad effettuare una ricerca specifica nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:

- ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Le iscrizioni e trascrizioni non palesano discontinuità, e i relativi atti sono allegati alla presente.

3.2 QUESITO DUE – "accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati



indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato";

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi, e consentono l'univoca individuazione dei 5 beni componenti il presente Lotto di Vendita n.2.

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

Il terreno oggetto di pignoramento è individuato catastalmente al foglio 158, particella 75 del comune di Tempio Pausania. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e i dati consentono l'univoca individuazione del bene.

I 4 immobili oggetto di pignoramento sono individuati catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 1 – 2 – 3 - 4 del comune di Tempio Pausania. Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano conformi allo stato dei luoghi, consentendo la piena identificazione del bene.

Nel sub 4 si segnala la presenza di una partizione verticale in cartongesso al centro del soggiorno-cucina con la funzione di dividere e separare parzialmente lo spazio. Tuttavia la precarietà del manufatto, a giudizio dello scrivente, non implica difficoltà nella lettura complessiva dello spazio e non separa nettamente il soggiorno dalla cucina.

Non si ritiene, pertanto, di dover procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, ma si consiglia la rimozione della partizione, anche a garanzia del rispetto delle superfici minime di legge per gli spazi ad uso abitativo.

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



Il terreno individuato al Catasto Terreni del comune censuario di Tempio Pausania, al foglio 158, particella 75 fu acquistato dalla Sig.ra [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito del Dott. E. Castelli Rep. 55851/12233 in data 15/01/1992, in regime di comunione dei beni con il coniuge (atto di matrimonio contratto in data 21/09/1991 a Tempio Pausania).

Con successivo atto in data 28/07/1992 a rogito del Dott. Fabio Papaccio, del distretto notarile di Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

I fabbricati insistenti sul terreno di cui sopra, individuati al Catasto Fabbricati del comune censuario di Tempio Pausania, al foglio 158, particella 74, sub. 1-2-3-4, furono successivamente realizzati dalla debitrice esecutata.

Il bene risulta pignorato per intero.

3.5 QUESITO CINQUE – “accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l’Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l’esperto acquisisca copia dall’Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall’allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Qualora l’esperto rilevi l’esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell’immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l’esperto:

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell’art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l’esperto indichi il giusto corrispettivo per l’immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l’immobile faccia parte di un’azienda o di un ramo d’affitto d’azienda oggetto di contratto d’affitto (v. art. 1615 c.c.) l’esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell’azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell’immobile e la quota parte del corrispettivo



imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi";

Il terreno oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 75, attualmente risulta libero, ne esistono contratti di locazione.

L'immobile, individuato catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 1, attualmente è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] ma non risultano titoli legittimanti in tal senso. L'immobile in oggetto risulta invece locato, con contratto stipulato tra la sig.ra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] affittuario in forza di contratto di locazione registrato al n. 1085 Serie 3T in data 08/10/2018. Tale contratto ha una durata di anni 4 (scadenza al 30/09/2022) rinnovabili automaticamente per ulteriori 4 anni. L'immobile risulta locato per la cifra di Euro 3.600,00 annui; tale canone si ritiene congruo al mercato di riferimento.

L'immobile, individuato catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 2, attualmente risulta nella disponibilità dal Sig. [REDACTED] - come dichiarato in sede di sopralluogo dalle parti - i quali sono titolari di un contratto di affitto relativo ad altra unità, che lo utilizzano come magazzino/deposito. Allo stato attuale non risultano titoli legittimanti il possesso o la detenzione dell'immobile.

L'immobile, individuato catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 3, attualmente è occupato stabilmente dal sig. [REDACTED], ma non risultano titoli legittimanti in tal senso.

L'immobile, individuato catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 4, attualmente risulta locato con contratto stipulato tra la sig.ra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] affittuario in forza di contratto di locazione registrato al n. 1085 Serie 3T in data 07/05/2018. Tale contratto ha una durata di anni 4 (scadenza al 07/02/2022) rinnovabili automaticamente per ulteriori 4 anni. Tale contratto, tuttavia, risulta viziato dalla mancata indicazione del riferimento al subalterno catastale che individua univocamente il bene, anche se appare riconducibile al bene di cui trattasi. L'immobile risulta locato per la cifra di Euro 3.600,00 annui; tale canone si ritiene congruo al mercato di riferimento.

Le 4 unità immobiliare di cui trattasi, tuttavia, nascono all'interno di un complesso edilizio



con destinazione Casa Appartamento Vacanze, composto dalle medesime n. 4 unità a servizio di una struttura ricettiva, oramai chiusa e non più attiva; allo stato attuale le 4 unità abitative risultano occupate in maniera stabile e continuativa, in contrasto con quanto previsto dalla destinazione funzionale.

3.6 QUESITO SEI – “accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;

Per i beni relativi al Lotto di vendita n. 2 qui individuati e trattati, non esistono provvedimento di assegnazione a beneficio di coniuge separato o ex coniuge, nè occupazione dell'immobile da parte dello stesso.

3.7 QUESITO SETTE – “predisponga, effettuate opportune verifiche presso l’Agenzia del Territorio, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l’esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

I beni relativi al Lotto di vendita n. 2, qui individuati e trattati, non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Per completezza di informazioni si precisa, come fatto mettere a verbale in sede di sopralluogo dal debitore esecutato, che i beni di cui trattasi furono acquistati dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con Atto di compravendita a rogito del Dott. E. Castelli Rep. 55851/12233 in data 15/01/1992, in regime di comunione dei beni con il coniuge; con successivo atto in data 28/07/1992 a rogito del Dott. Fabio Papaccio, del distretto notarile di Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Sui Beni in oggetto:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale;
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;



- Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione sull'acquisto;
- Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a carico del bene;
- L'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari;
- Da una ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:
 - ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

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

Per il terreno oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 75, allo stato attuale non si registrano spese fisse di gestione e manutenzione, se non quelle legate alla normale conduzione del bene, quali ad esempio le spese relative alla pulizia stagionale. Posta la non reperibilità di dati certi, dette spese possono essere stimate in una forbice di 700/800 Euro annuali.

Non si registrano altresì spese straordinarie già deliberate né spese non pagate.

Per quanto riguarda i restanti 4 Beni immobili, individuati catastalmente al foglio 158, particella 75, sub. 1 – 2 - 3 - 4, allo stato attuale non si registrano spese fisse di gestione e manutenzione, se non quelle legate alla normale conduzione del bene; le spese per la gestione delle parti comuni, posta la non reperibilità di dati certi, possono essere stimate in una forbice di 30/50 Euro mensili per ogni unità abitativa.

Non si registrano altresì spese straordinarie già deliberate né spese condominiali non pagate.

Allo stato attuale gli immobili non risultano organizzati formalmente in condominio.

3.9 QUESITO NOVE – “accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o



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

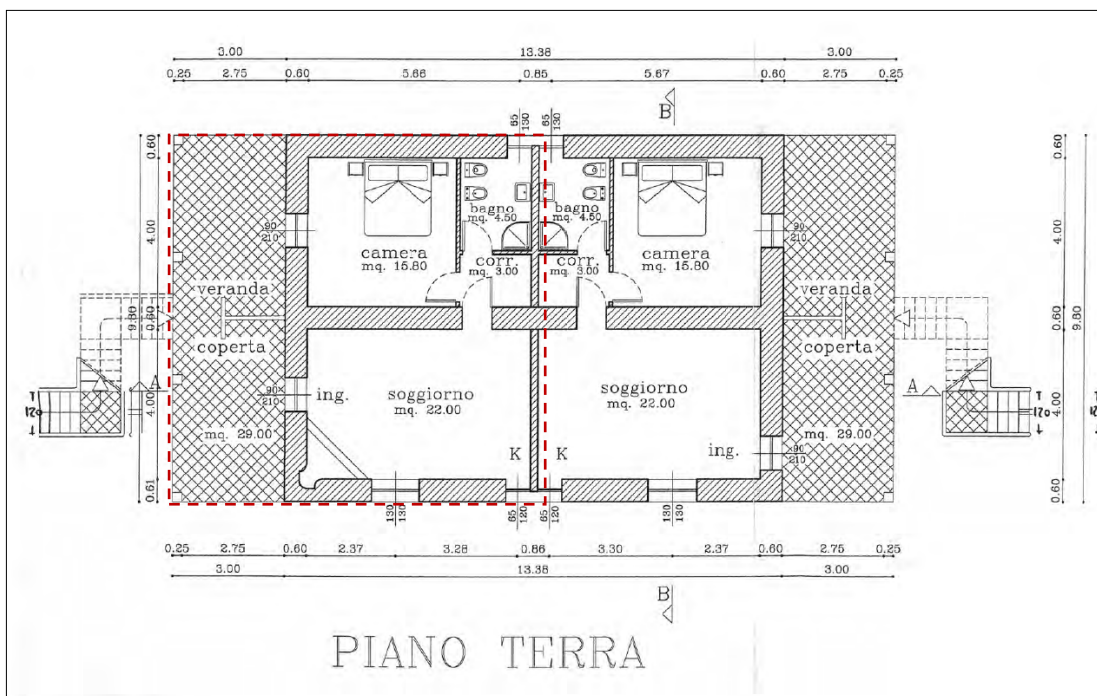
Il terreno in oggetto, facente parte del Lotto di vendita n. 2, risulta edificato. È presente un fabbricato di proprietà della Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata, consistente in un ex stalla, convertita e ampliata; attualmente consta di un fabbricato composto da quattro unità immobiliari indipendenti ad uso Casa Appartamenti Vacanze, tutte facenti parte del Lotto di vendita n. 2.

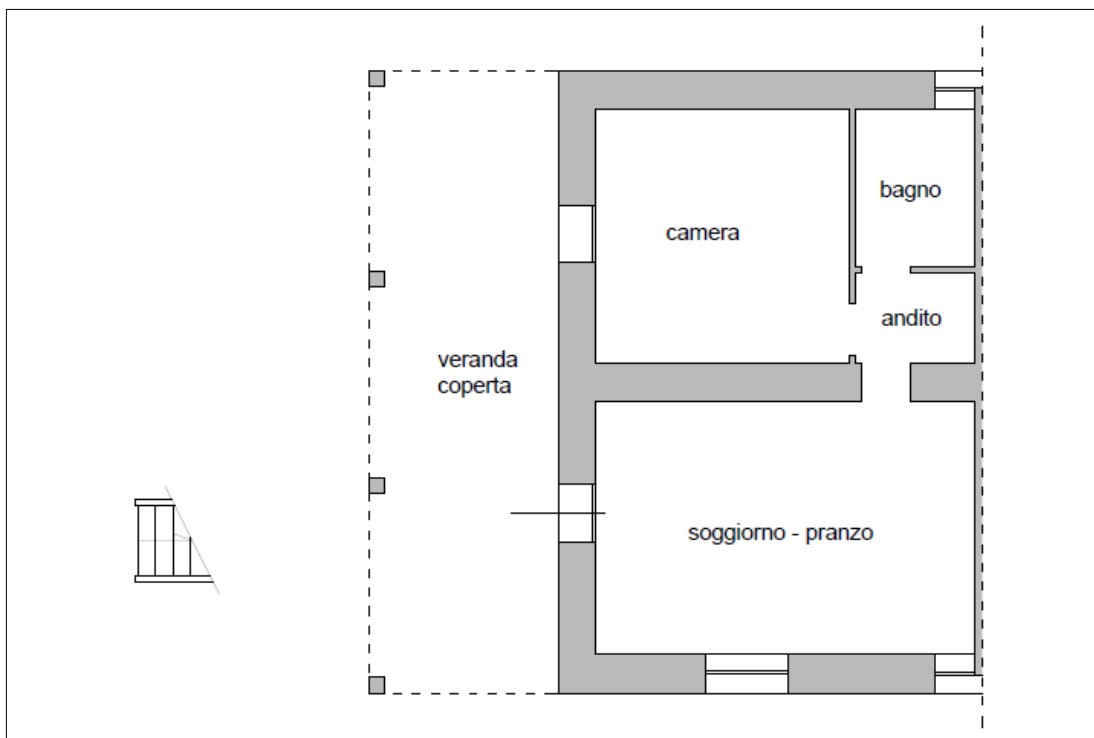
Il suddetto Fabbricato che insiste sul terreno, risulta regolare, realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia N°39 del 19/06/2009 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED];
- Agibilità – Prot. 11476 del 17.06.2011

Non vi sono allo stato attuale provvedimenti di Concessione Edilizia o Autorizzazioni in tal senso, ne risultano pendenti istanze di sanatoria.

Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 1

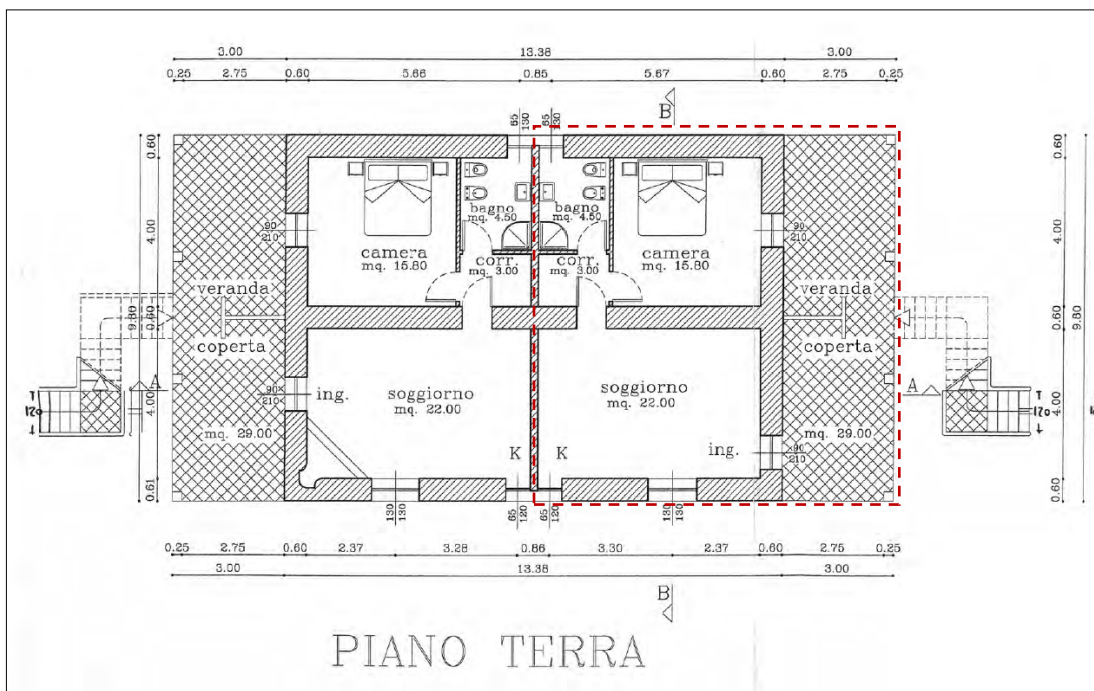




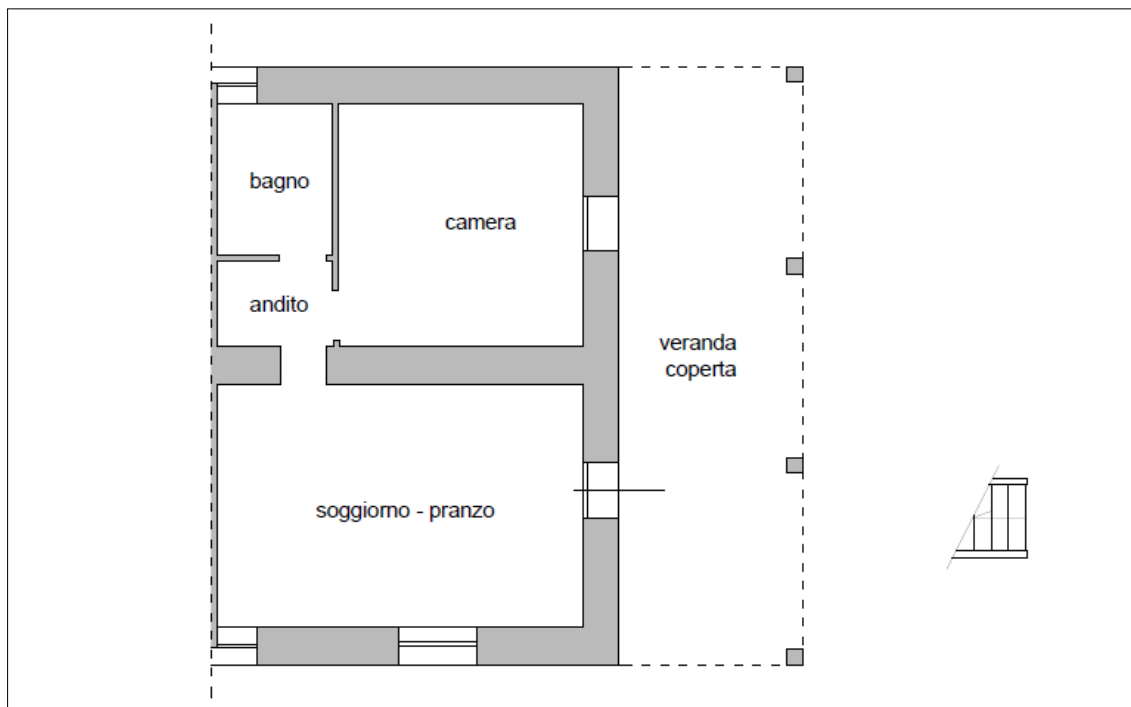
Stato attuale – piano terra

Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne e i prospetti esterni non presentano difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato.

Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 2



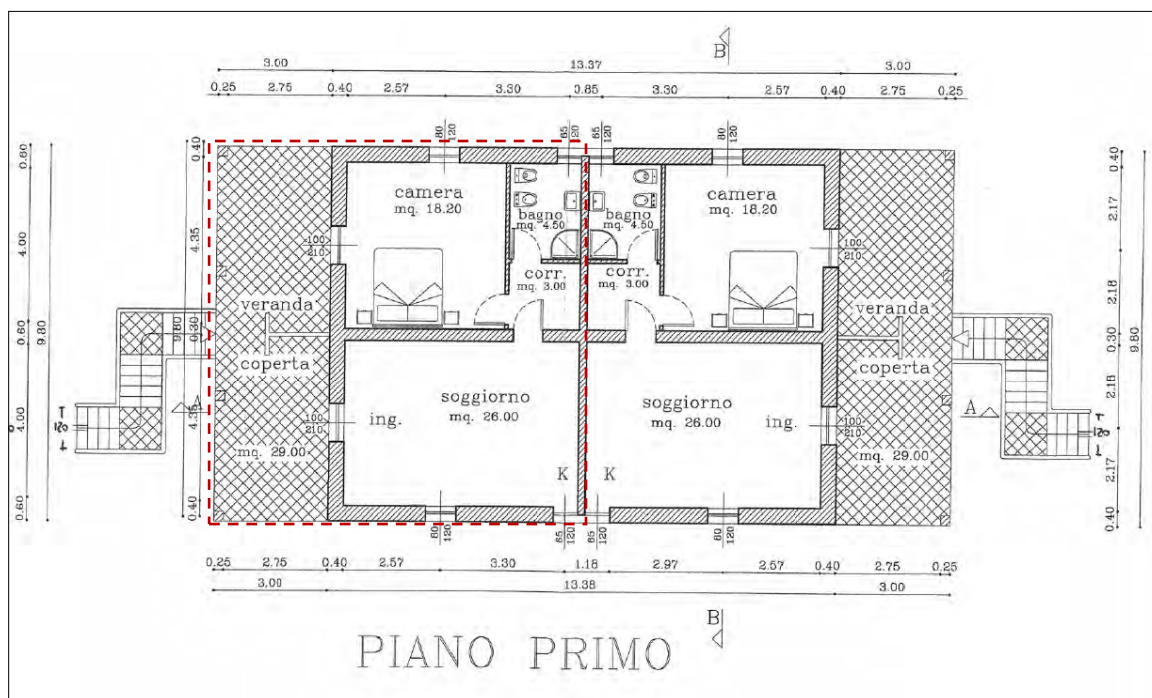
Ultimo stato autorizzato - C.E. n.39 del 19/06/2009

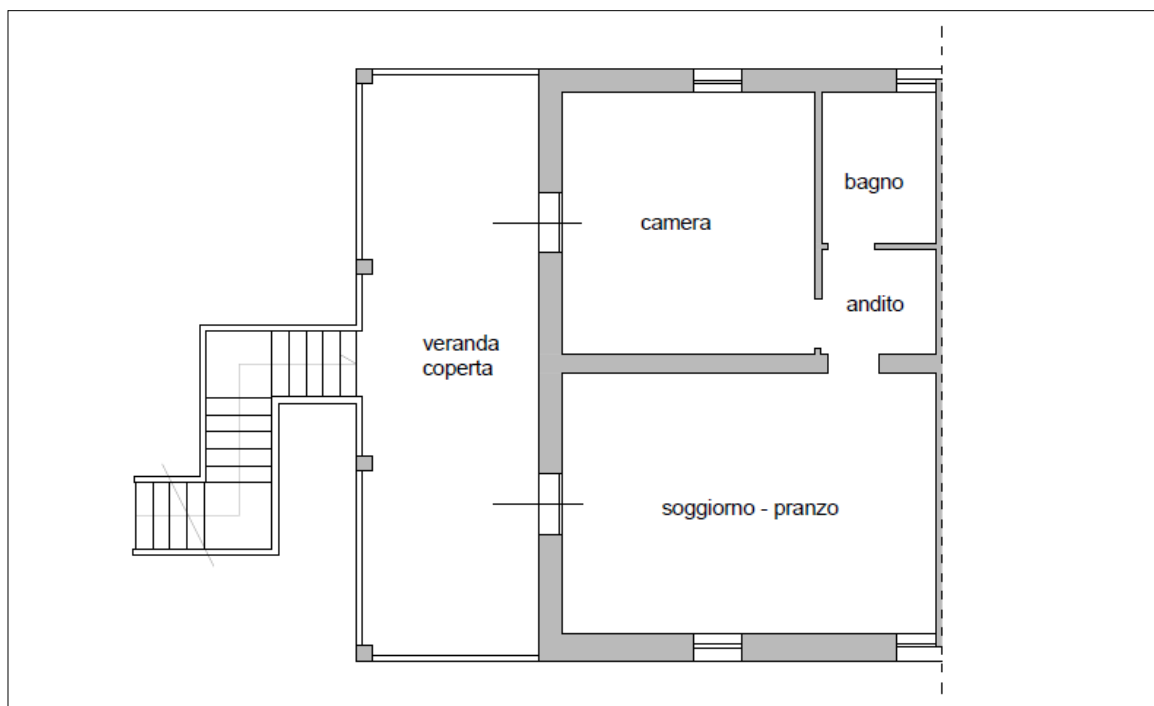


Stato attuale – piano terra

Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne e i prospetti esterni non presentano difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato.

Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 3

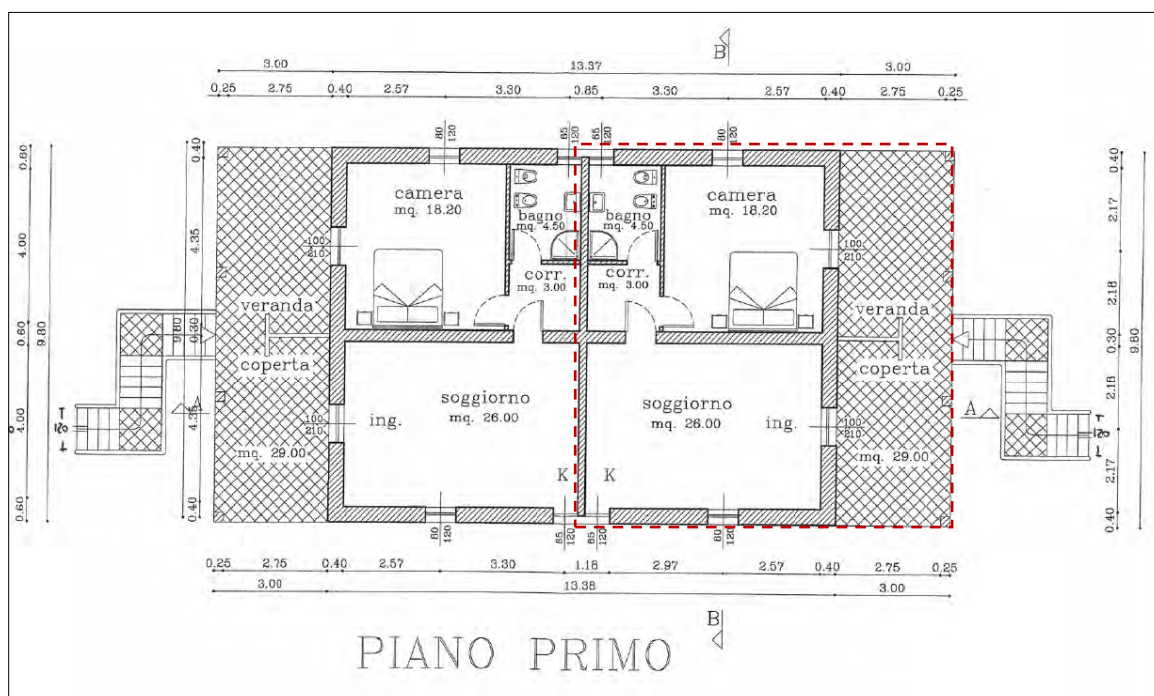


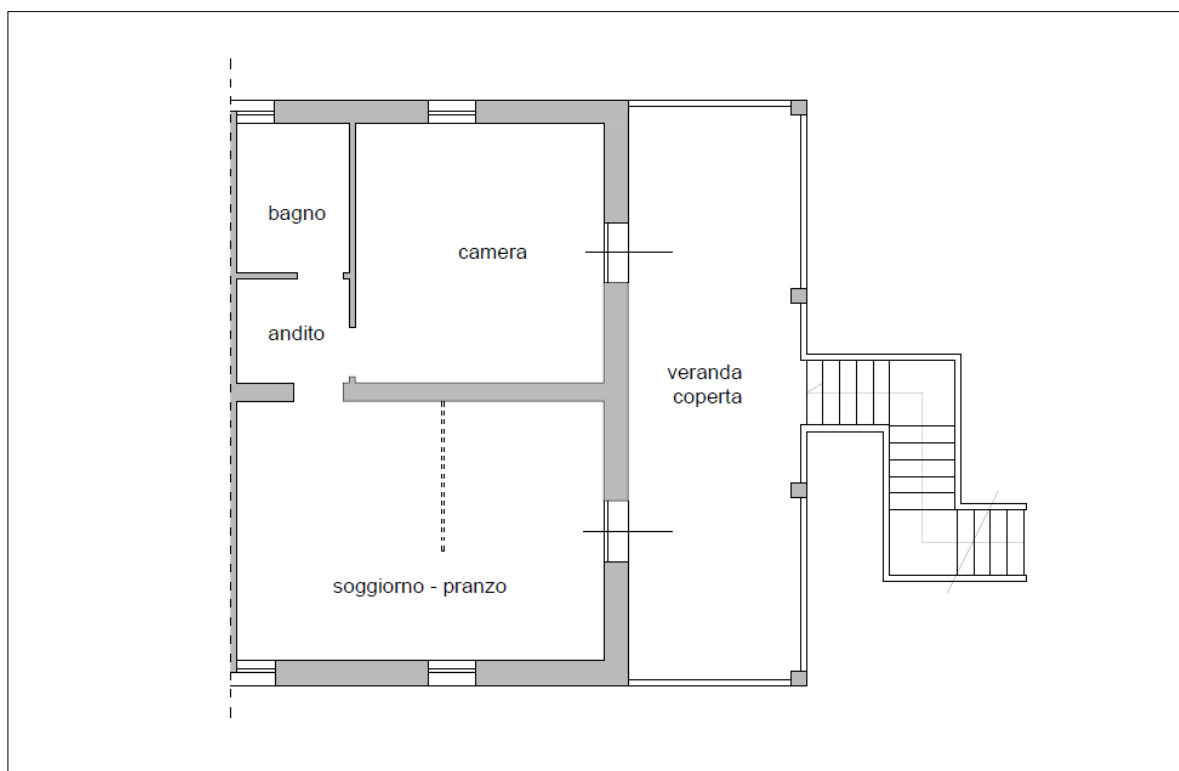


Stato attuale – piano terra

Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne e i prospetti esterni non presentano difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato.

Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 4





Stato attuale – piano terra

Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne e i prospetti esterni non presentano difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato. Si segnala la presenza di una partizione verticale in cartongesso al centro del soggiorno – cucina con la funzione di dividere e separare parzialmente lo spazio. Tuttavia le precarietà del manufatto, a giudizio dello scrivente, non implica difficoltà nella lettura complessiva dello spazio e non separa nettamente il soggiorno dalla cucina. Non si rende necessario pertanto procedere con acquisizione di titolo edilizio in sanatoria, ma si consiglia lo smontaggio del manufatto in cartongesso.

Le 4 unità immobiliari di cui trattasi, tuttavia, nascono all'interno di un complesso edilizio con destinazione Casa Appartamento Vacanze, composto dalle medesime n. 4 unità a servizio di una struttura ricettiva, oramai chiusa e non più attiva; allo stato attuale le 4 unità abitative risultano occupate in maniera stabile e continuativa, in contrasto con quanto previsto dalla destinazione funzionale.

3.10 QUESITO DIECI – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale,



acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegare copia dei piani urbanistici”;

Per il terreno oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al foglio 158, particella 75, si rileva quanto segue: l'immobile oggetto di pignoramento è individuato nel Piano Urbanistico Vigente del Comune di Tempio Pausania in Zona E5 di valenza ambientale comprendenti le parti del territorio caratterizzate marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Tra gli utilizzi consentiti le Norme Tecniche di Attuazione prevedono:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, ititurismo e per il turismo rurale;
- fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
- impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
- strutture di appoggio non residenziali, realizzate con strutture in legno e prive di allacciamento ai sottoservizi;
- fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- residenza connessa alla conduzione del fondo;
- punti di ristoro;

ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere rurale della zona.

I parametri di riferimento che di seguito si riassumono, relativi alla potenzialità edificatoria della zona di riferimento, consentono di affermare che la superficie complessiva del lotto non consente l'edificazione di nuovi volumi:

ZTO	Destinazioni d'uso	Lotto minimo	Indice edificabilità
E5	Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali	ha 5,0	0,01 mc/mq
	Fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva)	ha 3,0	0,01 mc/mq
	Residenza connessa alla conduzione del fondo	ha 5,0	0,01 mc/mq
	Fabbricati per agriturismo, ititurismo e turismo rurale	ha 3,0	max 3 posti letto/ha e 50 mc/posto letto

CRITERI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE AGRICOLE:



Fabbricati ad uso residenziale

- H ml 5,50
- Dc ml 6,00
- Df ml 10,00
- Ds ml 6,00

Fabbricati appoggio non residenziali

- H ml 2,50
- Dc ml 6,00
- Df ml 10,00
- Ds ml 6,00

Annessi rustici e altri insediamenti agricolo produttivi

- H ml 8,50
- Dc ml 6,00
- Df ml 10,00
- Ds ml 6,00

Allevamenti zootecnici intensivi

- H ml 8,50
- Rc non superiore al 50%
- Dc ml 50,00
- Df ml 10,00

Non è ammessa la costruzione in unione o in aderenza alla residenza

È ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca di annessi rustici di proprietà.

- Dz ml 500,00 per allevamenti suinicoli
ml 300,00 per allevamenti avicunicoli
ml 100,00 per allevamenti di bovini, ovicaprini ed equini dal limite delle ZTO A, B, C, F, G.

Per quanto riguarda i restanti 4 Beni immobili, individuati catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 1 – 2 – 3 - 4, si rileva quanto segue: gli immobili sono individuati nel Piano Urbanistico Vigente del Comune di Tempio Pausania in Zona E5 di valenza ambientale comprendenti le parti del territorio caratterizzate marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Tra gli utilizzi consentiti le Norme Tecniche di Attuazione prevedono:

- fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti



- classificabili come industriali;
- fabbricati per agriturismo, ittiturismo e per il turismo rurale;
 - fabbricati per il recupero terapeutico dei disabili e del disagio sociale;
 - impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici;
 - strutture di appoggio non residenziali, realizzate con strutture in legno e prive di allacciamento ai sottoservizi;
 - fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
 - residenza connessa alla conduzione del fondo;
 - punti di ristoro;
- ed ogni altra destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere rurale della zona.

3.11 QUESITO UNDICI – “precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità”;

Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, Mappale 75, si rileva quanto segue: l'area geografica di riferimento è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica pubblica mentre, negli immobili realizzati al suo interno, la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite un impianto biologico a fanghi attivi.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 1

Per quanto riguarda il Bene si rileva quanto segue: l'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio. Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di una pompa di calore e da una stufa alimentata a pellet nel soggiorno-cucina e da un termoconvettore nel bagno.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 2

Per quanto riguarda il Bene si rileva quanto segue: l'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio. Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento



è caratterizzato dalla presenza di due pompe di calore nel soggiorno e nella camera da letto.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 3

Per quanto riguarda il Bene si rileva quanto segue: l'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio. Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di due pompe di calore nel soggiorno e nella camera da letto.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 4

Per quanto riguarda il Bene si rileva quanto segue: l'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio. Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di due pompe di calore nel soggiorno e nella camera da letto.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

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

I beni relativi al Lotto di vendita n. 2, qui individuati e trattati, risultano pignorati per intero.

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

Il pignoramento ha riguardato per intero la particella catastale individuata al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 158, Particella 75; il terreno risulta edificato.

Sul terreno di cui trattasi è stato autorizzato e realizzato un complesso edilizio composto da n. 4 unità immobiliari aventi destinazione urbanistica Casa Appartamenti Vacanze, a servizio di



una struttura ricettiva, oramai chiusa e non più attiva.

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio la costruzione del complesso è stata autorizzata sul terreno in agro oggetto della presente, con finalità legate ad una attività di tipo produttivo, ad oggi, come detto, oramai chiusa, sfruttando parte della potenzialità edificatoria del lotto in esame. Il complesso edilizio composto dalle quattro unità abitative non può, allo stato attuale e stante la vigente normativa, essere oggetto di cambio di destinazione d'uso per conversione in residenziale. Resta altresì non percorribile la possibilità di scindere il complesso in singole unità immobiliari, in quanto si ritiene che tale operazione farebbe venir meno il requisito di base per il quale lo stesso è stato autorizzato. Per la realizzazione delle unità immobiliari, come detto, è stata sfruttata parte della potenzialità edificatoria del lotto di cui trattasi; si ritiene pertanto opportuno, ai fini di garantire la conformità dei beni agli atti autorizzativi, mantenere legate le unità immobiliari al fondo di cui è stata sfruttata la potenzialità edificatoria. Posto che il lotto in esame risulterebbe difficilmente divisibile alla luce delle caratteristiche geomorfologiche, e che la suddivisione dello stesso risulterebbe oltremodo penalizzante sotto il profilo del valore del bene stesso, si ritiene opportuno, nella definizione del lotto di vendita, procedere in maniera unitaria con le 4 unità immobiliari che vi insistono.

Per le ragioni su esposte, il sottoscritto ritiene opportuno procedere alla vendita del bene di cui trattasi all'interno del lotto di vendita n. 2 così definito:

- Terreno censito al Foglio 158-Part. 75 del Comune di Tempio P.;
- Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 1 del Comune di Tempio P.;
- Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 2 del Comune di Tempio P.;
- Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 3 del Comune di Tempio P.;
- Unità immobiliare C.A.V. censita al Foglio 158-Part. 74-Sub 4 del Comune di Tempio P.;

Non si rende necessario procedere ad adempimenti di tipo catastale.

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

Per quanto riguarda il terreno, individuato catastalmente al foglio 158, Mappale 75, si rileva quanto segue:

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in loc. Scaracciana, comprendente



un terreno di 15.389 mq con sviluppo irregolare identificato come segue:

- secondo il vigente Programma di Fabbricazione (P.di F.), in una zona a destinazione urbanistica "E" (zona agricola);
- secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al PPR (adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 16 luglio 2020), in una zona a destinazione urbanistica "E" (zona agricola) classificata "E5" zona agricola di valenza ambientale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65, comma 7 e dell'art. 67 del D. Lgs 152/2006 (norme di salvaguardia nelle more dell'adeguamento dello strumento urbanistico al PPR e al PAI) il terreno in oggetto non è soggetto ad inondazioni mentre in minima parte ricade in area Hg1 (Pericolosità da frana moderata).

La capacità edificatoria, i vincoli e le prescrizioni relative al terreno in oggetto sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto con prot. n.2500 del 28.01.2021 e rilasciato a firma del Dirigente del Settore Servizi al Patrimonio e al Territorio del Comune di Tempio Pausania il 01.02.2021, che si richiama integralmente, allegato alla presente Relazione di consulenza.

Il terreno si identifica al Catasto Terreni del Comune di Tempio Pausania al foglio 158, mappale 75, Qualità Pascolo, Classe 3, Superficie 15.389 mq, Reddito Dominicale Euro 11,92, Reddito Agrario Euro 7,95.

Il terreno di cui trattasi risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per l'intero a seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1992 protocollo n. 369787 Voltura in atti dal 23/12/2003 Repertorio n.: 55851 Rogante: CASTELLI EUGENIO Sede: OLBIA - Registrazione: UR Sede: TEMPIO PAUSANIA n: 505 del 03/02/1992 COMPRAVENDITA (n. 4330.1/1992).

Il terreno in oggetto è sito in località Scaracciana, a circa 750 m dalla Strada Statale 133, uno dei principali assi viari che mette in comunicazione Tempio Pausania con i centri dell'arco costiero settentrionale. Il contesto paesaggistico è tipicamente gallurese caratterizzato da emergenze granitiche, sugherete e macchia mediterranea. È distante circa 5 km dal centro abitato di Tempio Pausania e 3 km dal centro abitato di Aggius. L'area geografica di riferimento è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica pubblica mentre, negli immobili realizzati al suo interno, la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite un impianto biologico a fanghi attivi.

Il terreno in oggetto, confinante con altri terreni di differenti proprietà, è delimitato da muri in blocchi lapidei di granito posati a secco lungo il perimetro. L'accesso avviene a Ovest del lotto, dalla strada che connette l'area alla Strada Statale 133. L'orografia è lievemente scoscesa, con pendenze disomogenee. Il terreno è incolto, con alternanza di radure a coperture vegetali

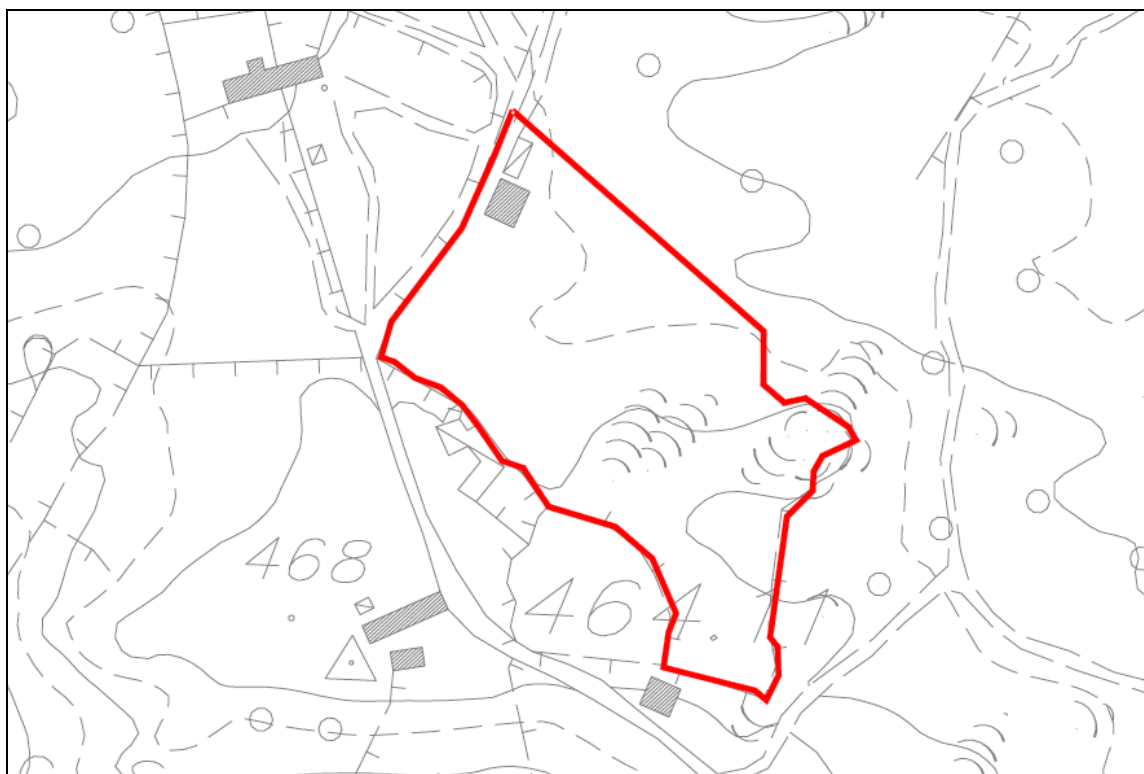


caratterizzate da macchia mediterranea e sugherete.

All'interno del terreno in oggetto sorge un fabbricato di proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] debitrice esecutata, consistente in un ex stalla, convertita e ampliata; attualmente consta di un fabbricato composto da quattro unità immobiliari indipendenti.



Inquadramento urbano



Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 1, si rileva quanto segue:

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in loc. Scaracciana, comprendente un'unità immobiliare al piano terra di un fabbricato composto da quattro unità con accessi indipendenti distribuite su due livelli fuori terra.



L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 158, particella 74, sub. 1, piano terra, di metri quadri 74, escluse le aree scoperte metri quadri 66; l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per l'intero; i fabbricati furono realizzati dall'esecutata su terreno di proprietà, di cui all' ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1992 protocollo n. 369787 Voltura in atti dal 23/12/2003 Repertorio n.: 55851 Rogante: CASTELLI EUGENIO Sede: OLBIA - Registrazione: UR Sede: TEMPIO PAUSANIA n: 505 del 03/02/1992 COMPRAVENDITA (n. 4330.1/1992).

Il fabbricato sorge in località Scaracciana, a circa 750 m dalla Strada Statale 133, uno dei principali assi viari che mette in comunicazione Tempio Pausania con i centri dell'arco costiero settentrionale. Il contesto paesaggistico è tipicamente gallurese caratterizzato da emergenze granitiche, sugherete e macchia mediterranea. Il terreno su cui sorge il compendio è distante circa 5 km dal centro abitato di Tempio Pausania e 3 km dal centro abitato di Aggius. L'area in cui sorge l'edificio è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica mentre la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite un impianto biologico a fanghi attivi.





La proprietà in oggetto consiste nell'appartamento al piano terra con affaccio a Sud. Autorizzato come casa vacanza a servizio di punto di ristoro, dal punto di vista catastale il bene è ad uso residenziale (Categoria A/3), attualmente occupato dalla Sig.ra [REDACTED] ma non risultano titoli legittimanti in tal senso; sul bene di cui trattasi è in essere un contratto di locazione stipulato dal sig. [REDACTED], registrato al n. 1085 Serie 3T in data 08/10/2018. Tale contratto ha una durata di anni 4 rinnovabili automaticamente per ulteriori 4 anni.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una piccola loggia esterna che interessa l'intero sviluppo del prospetto Sud. Il programma funzionale interno è caratterizzato da un soggiorno cucina, una camera da letto e un servizio igienico, messi in comunicazione da un piccolo andito.

N.	Locale	Superficie	Altezza
1	Soggiorno - cucina	24,02 mq	2,85 m
2	bagno	4,72 mq	2,85 m
3	andito	2,94 mq	2,85 m
4	Camera matrimoniale	15,91 mq	2,85 m

La superficie lorda del Bene misura 65,06 mq mentre la superficie netta è di 47,59 mq. Entrambe le superfici sono riportate al netto della loggia esterna di 29,2 mq.

Il bene oggetto di perizia si presenta in discreto stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale. A tal riguardo, durante il sopralluogo, come dimostrato dagli allegati fotografici, erano in corso operazioni di sgombero della camera da letto per consentire la manutenzione ordinaria delle pitture murarie per ovviare



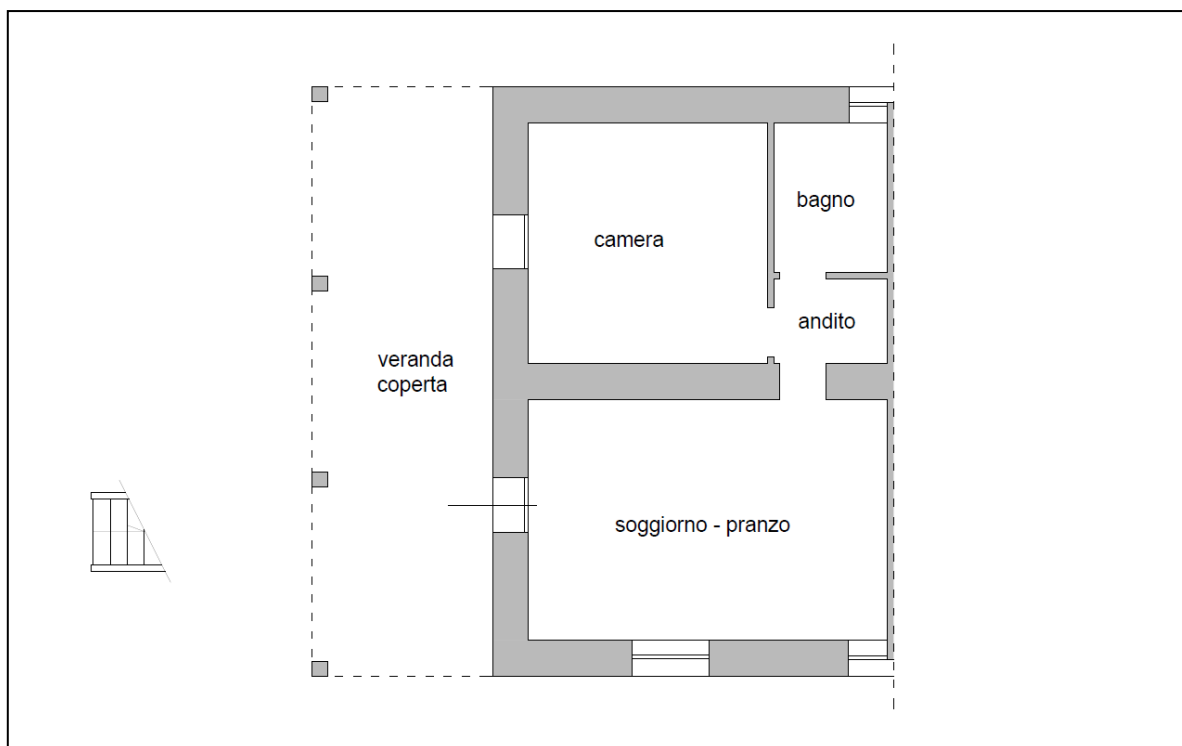
a problemi di umidità e muffe formatesi nelle pareti perimetrali esterne.

Le strutture verticali del corpo di fabbrica principale sono realizzate in blocchi di granito e calcestruzzo da cm 30*20*40 e pilastri un calcestruzzo armato di misure cm 30*30, le strutture orizzontali sono realizzate in solai compositi di latero-cemento cm 20+4. Tutti gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione. I pavimenti interni degli ambienti principali sono in piastrelle in cotto mentre i servizi igienici presentano placcaggi ceramici.

L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di una pompa di calore e da una stufa alimentata a pellet nel soggiorno-cucina e da un termoconvettore nel bagno.



Planimetria del Bene

Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 2, si rileva quanto segue:

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in loc. Scaracciana, comprendente un'unità immobiliare al piano terra di un fabbricato composto da quattro unità con accessi indipendenti distribuite su due livelli fuori terra.





L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 158, particella 74, sub. 2, piano terra, di metri quadri 73, escluse le aree scoperte metri quadri 65; l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per l'intero; i fabbricati furono realizzati dall'esecutata su terreno di proprietà, di cui all' ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1992 protocollo n. 369787 Voltura in atti dal 23/12/2003 Repertorio n.: 55851 Rogante: CASTELLI EUGENIO Sede: OLBIA - Registrazione: UR Sede: TEMPPIO PAUSANIA n: 505 del 03/02/1992 COMPRAVENDITA (n. 4330.1/1992).

Il fabbricato sorge in località Scarracciana, a circa 750 m dalla Strada Statale 133, uno dei principali assi viari che mette in comunicazione Tempio Pausania con i centri dell'arco costiero settentrionale. Il contesto paesaggistico è tipicamente gallurese caratterizzato da emergenze granitiche, sugherete e macchia mediterranea. Il terreno su cui sorge il compendio è distante circa 5 km dal centro abitato di Tempio Pausania e 3 km dal centro abitato di Aggius. L'area in cui sorge l'edificio è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica mentre la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite un impianto biologico a fanghi attivi.





La proprietà in oggetto consiste nell'appartamento al piano terra con affaccio a Nord. Autorizzato come casa vacanza a servizio di punto di ristoro, dal punto di vista catastale il bene è ad uso residenziale (Categoria A/3). Allo stato attuale il bene risulta nella disponibilità dal Sig. XXXXXXXXXX come dichiarato in sede di sopralluogo dalle parti - i quali sono titolari di un contratto di affitto relativo ad altra unità, che lo utilizzano come magazzino/deposito.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una piccola loggia esterna che interessa l'intero sviluppo del prospetto nord. Il programma funzionale interno è caratterizzato da un soggiorno cucina, una camera da letto e un servizio igienico, messi in comunicazione da un piccolo andito. Attualmente non sono presenti gli arredi interni, l'appartamento viene utilizzato come magazzino.

N.	Locale	Superficie	Altezza
1	Soggiorno - cucina	24,02 mq	2,85 m
2	bagno	2,94 mq	2,85 m
3	andito	4,72 mq	2,85 m
4	Camera matrimoniale	15,91 mq	2,85 m

La superficie lorda del Bene misura 65,06mq mentre la superficie netta è di 47,59 mq. Entrambe le superfici sono riportate al netto della loggia esterna di 29,2 mq.



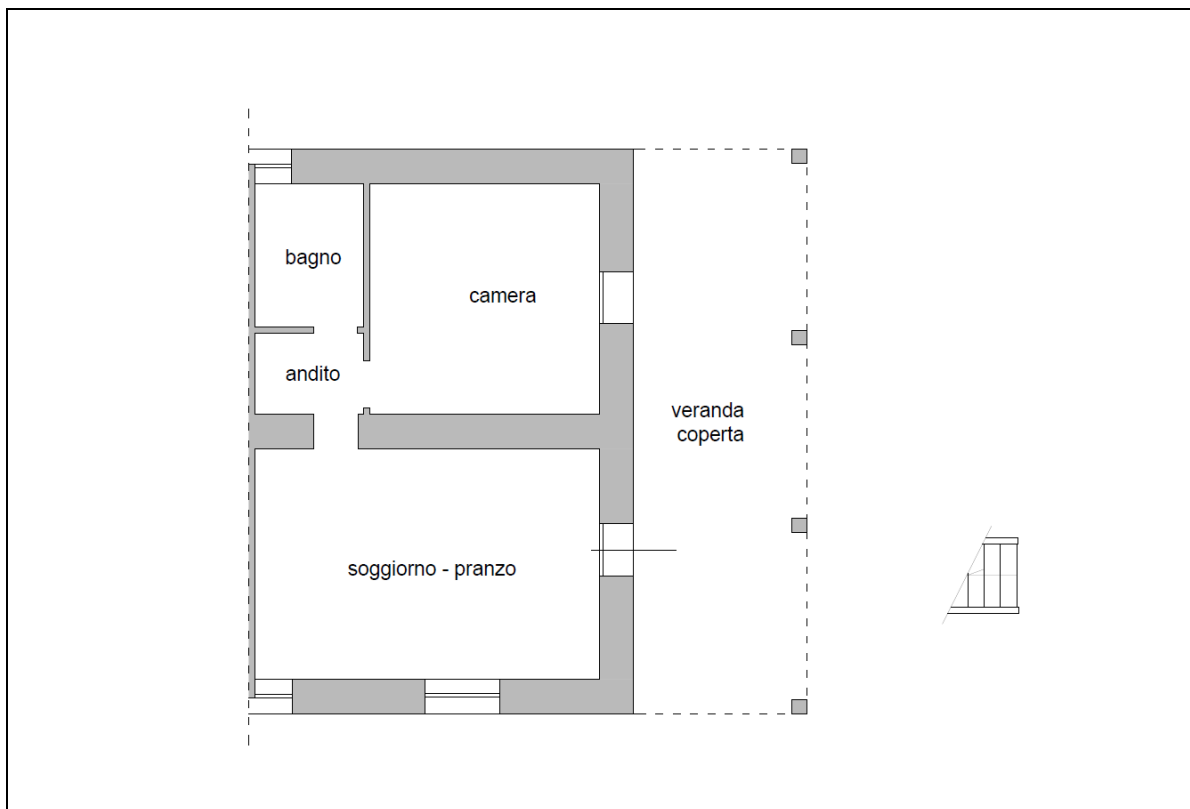
Il bene oggetto di perizia si presenta in buono stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale.

Le strutture verticali del corpo di fabbrica principale sono realizzate in blocchi di granito e calcestruzzo da cm 30*20*40 e pilastri un calcestruzzo armato di misure cm 30*30, le strutture orizzontali sono realizzate in solai compositi di latero-cemento cm 20+4. Tutti gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione. I pavimenti interni degli ambienti principali sono in piastrelle in cotto mentre i servizi igienici presentano placcaggi ceramici.

L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di due pompe di calore nel soggiorno e nella camera da letto.



Planimetria del Bene

Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 3, si rileva quanto segue:

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in loc. Scarracciana, comprendente un'unità immobiliare al piano primo di un fabbricato composto da quattro unità



con accessi indipendenti distribuite su due livelli fuori terra.



L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 158, particella 74, sub. 3 piano terra, di metri quadri 73, escluse le aree scoperte metri quadri 65; l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per l'intero; i fabbricati furono realizzati dall'esecutata su terreno di proprietà, di cui all' ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1992 protocollo n. 369787 Voltura in atti dal 23/12/2003 Repertorio n.: 55851 Rogante: CASTELLI EUGENIO Sede: OLBIA - Registrazione: UR Sede: TEMPIO PAUSANIA n: 505 del 03/02/1992 COMPRAVENDITA (n. 4330.1/1992).

Il fabbricato sorge in località Scarracciana, a circa 750 m dalla Strada Statale 133, uno dei principali assi viari che mette in comunicazione Tempio Pausania con i centri dell'arco costiero settentrionale. Il contesto paesaggistico è tipicamente gallurese caratterizzato da emergenze granitiche, sugherete e macchia mediterranea. Il terreno su cui sorge il compendio è distante circa 5 km dal centro abitato di Tempio Pausania e 3 km dal centro abitato di Aggius. L'area in cui sorge l'edificio è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica mentre la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite un impianto biologico a fanghi attivi.





La proprietà in oggetto consiste nell'appartamento al piano terra con affaccio a Nord. Autorizzato come casa vacanza a servizio di punto di ristoro, dal punto di vista catastale il bene è ad uso residenziale (Categoria A/3); attualmente è occupato dal sig. [REDACTED] ma non risultano titoli legittimanti in tal senso;.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala in calcestruzzo armato realizzata in soluzione ortogonale rispetto al fronte Sud del fabbricato. Dalla suddetta scala si giunge ad una veranda coperta attraverso la quale è possibile accedere all'abitazione. Il programma funzionale interno è caratterizzato da un soggiorno cucina, una camera da letto e un servizio igienico, messi in comunicazione da un piccolo andito.

N.	Locale	Superficie	Altezza
1	Soggiorno - cucina	26,67 mq	2,70 m
2	bagno	4,75 mq	2,95 m
3	andito	3,47 mq	2,95 m
4	Camera matrimoniale	18,08 mq	2,95 m

La superficie lorda del Bene misura 65,07mq mentre la superficie netta è di 52,97 mq. Entrambe le superfici sono riportate al netto della loggia esterna di 29,2 mq.

Il bene oggetto di perizia si presenta in buono stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale.

Le strutture verticali del corpo di fabbrica principale sono realizzate in blocchi di granito e calcestruzzo da cm 30*20*40 e pilastri un calcestruzzo armato di misure cm 30*30, le strutture orizzontali sono realizzate in solai compositi di latero-cemento cm 20+4. Tutti gli infissi esterni



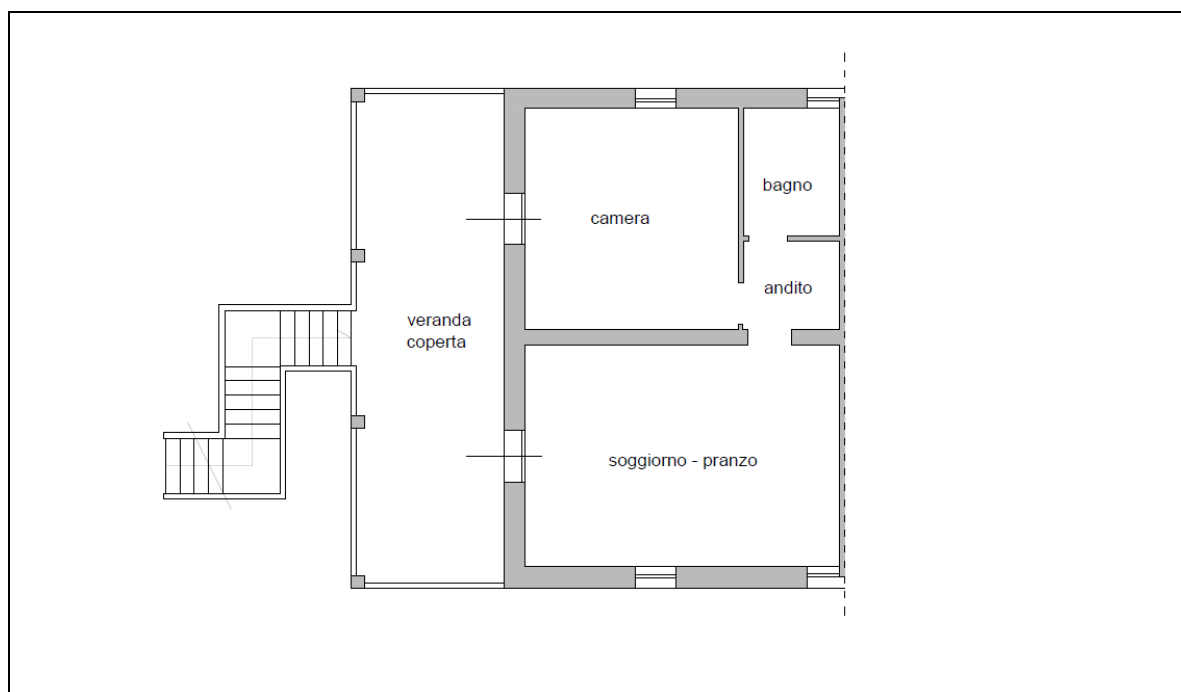
sono in pvc con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione. I pavimenti interni degli ambienti principali sono in piastrelle in cotto mentre i servizi igienici presentano placcaggi ceramici.

L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di due pompe di calore nel soggiorno e nella camera da letto.

Si segnala la presenza di una chiusura precaria in assi di legno in corrispondenza della veranda. Tale chiusura interessa parte del prospetto Sud e Ovest per una superficie complessiva che interessa circa 1/3 della veranda.



Planimetria del Bene

Per quanto riguarda il Bene, individuato catastalmente al foglio 158, particella 74, sub. 4, si rileva quanto segue:

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in loc. Scarracciana, comprendente un'unità immobiliare al piano primo di un fabbricato composto da quattro unità con accessi indipendenti distribuite su due livelli fuori terra.





L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 158, particella 74, sub. 4 piano primo, di metri quadri 73, escluse le aree scoperte metri quadri 65; l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per l'intero; i fabbricati furono realizzati dall'esecutata su terreno di proprietà, di cui all' ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/1992 protocollo n. 369787 Voltura in atti dal 23/12/2003 Repertorio n.: 55851 Rogante: CASTELLI EUGENIO Sede: OLBIA - Registrazione: UR Sede: TEMPPIO PAUSANIA n: 505 del 03/02/1992 COMPRAVENDITA (n. 4330.1/1992).

Il fabbricato sorge in località Scarracciana, a circa 750 m dalla Strada Statale 133, uno dei principali assi viari che mette in comunicazione Tempio Pausania con i centri dell'arco costiero settentrionale. Il contesto paesaggistico è tipicamente gallurese caratterizzato da emergenze granitiche, sugherete e macchia mediterranea. Il terreno su cui sorge il compendio è distante circa 5 km dal centro abitato di Tempio Pausania e 3 km dal centro abitato di Aggius. L'area in cui sorge l'edificio è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica mentre la fornitura idrica è gestita da un pozzo di proprietà e gli scarichi domestici avvengono tramite un impianto biologico a fanghi attivi.





La proprietà in oggetto consiste nell'appartamento al piano primo con affaccio a Nord. Autorizzato come casa vacanza a servizio di punto di ristoro, dal punto di vista catastale il bene è ad uso residenziale (Categoria A/3), attualmente occupato dal Sig. [REDACTED] in forza del contratto di locazione stipulato dal sig. [REDACTED] registrato al n. 1085 Serie 3T in data 07/05/2018. Tale contratto ha una durata di anni 4 rinnovabili automaticamente per ulteriori 4 anni.

L'accesso all'appartamento avviene attraverso una scala in calcestruzzo armato realizzata in soluzione ortogonale rispetto al fronte Nord del fabbricato. Dalla suddetta scala si giunge ad una veranda coperta attraverso la quale è possibile accedere all'abitazione. Il programma funzionale interno è caratterizzato da un soggiorno cucina, una camera da letto e un servizio igienico, messi in comunicazione da un piccolo andito.

N.	Locale	Superficie	Altezza media
1	Soggiorno - cucina	26,67 mq	2,90 m
2	bagno	4,75 mq	2,90 m
3	andito	3,47 mq	2,90 m
4	Camera matrimoniale	18,08 mq	2,90 m

La superficie lorda del Bene misura 65,06 mq mentre la superficie netta è di 52,97 mq. Entrambe le superfici sono riportate al netto della loggia esterna di 29,2 mq.



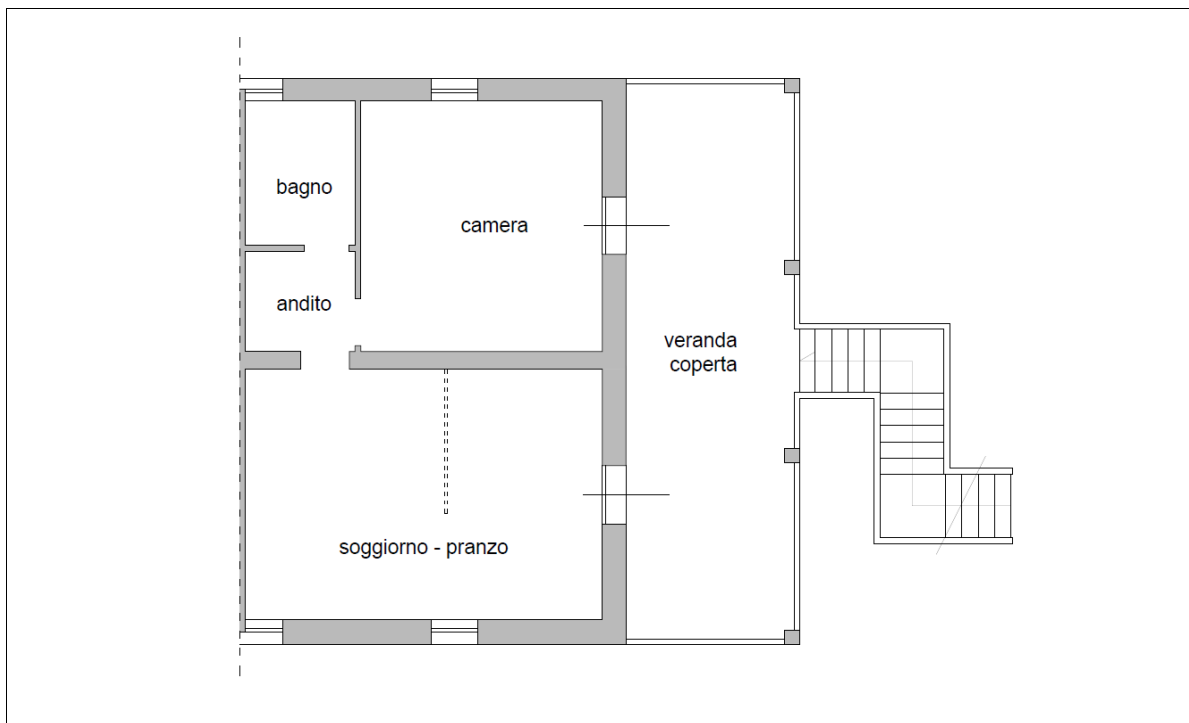
Il bene oggetto di perizia si presenta in buono stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale.

Le strutture verticali del corpo di fabbrica principale sono realizzate in blocchi di granito e calcestruzzo da cm 30*20*40 e pilastri un calcestruzzo armato di misure cm 30*30, le strutture orizzontali sono realizzate in solai compositi di latero-cemento cm 20+4. Tutti gli infissi esterni sono in pvc con vetrocamera mentre le porte interne sono in legno massello in buono stato di conservazione. I pavimenti interni degli ambienti principali sono in piastrelle in cotto mentre i servizi igienici presentano placcaggi ceramici.

L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente. L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di due pompe di calore nel soggiorno e nella camera da letto.

Si segnala la presenza di una partizione verticale in cartongesso al centro del soggiorno – cucina con la funzione di dividere e separare parzialmente lo spazio.



Planimetria del Bene

3.15 QUESITO QUINDICI – “determini il complessivo valore dell’immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell’usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato



applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici";

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale di mercato dell'immobile, per la redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica si è utilizzato il metodo di Stima "SINTETICO-COMPARATIVO AL VALORE DI MERCATO (pluriparametrico)", che consiste nel comparare l'immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, stato d'uso, etc.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di beni e fabbricati con caratteristiche simili a quelle dell'edificio in esame, ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Si deve procedere pertanto all'effettuazione dell'indagine di mercato sugli immobili simili a quello oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione del terreno, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato d'uso e conservazione, al fine di assegnare un valore unitario da poter applicare all'immobile oggetto di stima.

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto pertanto all'effettuazione dell'indagine nel cosiddetto Mercato Elementare Omogeneo, ovvero il mercato di riferimento dove, per caratteristiche e peculiarità, può essere ricompreso il bene oggetto di stima, utilizzando per la definizione del valore il parametro Euro/mq di superficie commerciale lorda.

Procedendo con la definizione del giudizio di stima, valutate le caratteristiche, la destinazione funzionale e le potenzialità legate all'utilizzo, le fonti dalle quali attingeremo per l'individuazione dei valori e parametri necessari per la stima sono:

- 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Mercato-immobiliare.info (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d'immobile), per i fabbricati, ove possibile;
- 3) Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari, attraverso la rilevazione degli immobili



compravenduti nell'area d'interesse ed in quelle limitrofe e relativa ad immobili simili o assimilabili nella zona e/o nelle zone limitrofe, sia - per i fabbricati - per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, etc.) che per l'anno di riferimento.

Terreno sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto terreni al foglio 158, particella 75, di ettari 1, are 53 e 89 centiare;

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), i primi dati di riferimento disponibili si riferiscono all'annualità 2007 che di seguito si riportano:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/ha)
1	Pascolo	Tempio Pausania	Agro	4.198,00 €
2	Pascolo Cespugliato	Tempio Pausania		2.107,00 €

Tali dati, anche alla luce delle ricerche di mercato effettuate, si ritengono obsoleti e non utilizzabili ai fini della stima.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati:

N Ordine	Tipologia	Comune	Zona	Valore di Vendita	mq	Valore medio (HA/mq)
1	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 100 000,00	40.000	€ 25 000,00
2	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 15 000,00	18.122	€ 8 277,23
3	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 15 200,00	13.300	€ 11 428,57
4	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 12 000,00	5.900	€ 20 338,98
5	Terreno Agricolo	Tempio Pausania	Agro	€ 35 000,00	25.000	€ 14 000,00
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 15 808,96

Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa, con rivalutazione del rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, emergono delle differenze tra i dati riportati dall'OMI - peraltro obsoleti - ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la classificazione dei dati rilevati, si prenderà come base di riferimento il valore medio di mercato acquisito; alla luce della localizzazione e potenzialità del bene di cui trattasi, e degli asservimenti presenti (acqua, corrente elettrica, scarichi fognari, etc.), nonché alla luce della destinazione funzionale delle unità immobiliari che vi insistono, e che faranno parte di un unico lotto di vendita, anche sulla base della pregressa esperienza e della conoscenza del mercato



di riferimento, il valore per la definizione del giudizio di stima viene rivalutato con una maggiorazione del 100%: pertanto il valore assunto è pari a 30.000,00 Euro/ha.

Quindi avremo:

$$Vml = Vu \times Sc$$

dove:

Vml: valore del terreno oggetto di stima

Vu: valore per ha

Sc: superficie, pari ad ha 1, are 53, ca 89

Avremo quindi:

$$Vml = Vu \times Sc$$

$$Vml = € 30.000,00 \times ha 1, are 53, ca 89 =$$

$$Vml = € 46.167,00 \text{ arrotondato a } € 46.000,00$$

Pertanto il valore di cui sopra, pari a € 46.000,00 (quarantaseimila/00), può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 1, piano T, consist. 3 vani;

Le procedure e le relative considerazioni adottate per la definizione del valore di base del presente bene valgono, per analogia, per tutte e quattro le unità immobiliari facenti parte del presente lotto di vendita.

Relativamente ai fabbricati, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 1° semestre 2021, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi presi in considerazione per la stima:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/mq)	
				min	max
1	Abitazioni civili	Tempio Pausania	Periferica	900,00 €	1 350,00 €
2	Abitazioni di tipo economico	Tempio Pausania		580,00 €	850,00 €
3	Ville e Villini	Tempio Pausania		1 200,00 €	1 600,00 €

Dal Mercato-immobiliare.info, sono stati rilevati ulteriori dati relativi ai beni da stimare; sulla base dei dati comparati, si è riscontrato un Valore medio relativo ad unità immobiliari in compravendita a Tempio Pausania pari a circa 950,00 Euro/mq, con una forbice che varia dai 750,00 ai 1.350,00 Euro/mq. Tali dati, a giudizio dello scrivente, sono di difficile utilizzo, in quanto non tengono conto delle peculiarità insite nei beni di cui trattasi, quali ad esempio tipologia e localizzazione.



Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N Ordine	Tipologia	Comune	Zona	Valore di Vendita	mq	Valore medio (Euro/mq)
1	Casa/Appartamento in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 120 000,00	80	€ 1 500,00
2	Casa/Appartamento in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 145 000,00	90	€ 1 611,11
3	Casa/Appartamento in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 200 000,00	110	€ 1 818,18
4	Casa/Appartamento in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 115 000,00	75	€ 1 533,33
5	Casa/Appartamento in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 175 000,00	130	€ 1 346,15
6	Casa/Appartamento in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 150 000,00	90	€ 1 666,67
7	Casa/Appartamento in agro	Tempio Pausania	Agro	€ 110 000,00	78	€ 1 410,26
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 1 555,10

Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa, in quanto si ritiene buono il rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, emergono delle differenze tra i dati riportati dall'OMI ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la classificazione dei dati rilevati, si prenderà come riferimento il valore medio di mercato acquisito, soprattutto alla luce della localizzazione delle unità immobiliari assimilabili per tipologia e localizzazione al bene oggetto di stima. Pertanto assumeremo per la stima, il valore medio rilevato arrotondato, ovvero 1.555,00 Euro/mq.

Tale valore, alla luce del fatto che l'unità in questione risulta libera su due lati, con spazi di pertinenza e posta al piano terra di un immobile plurimobiliare con accesso indipendente, appare corretto; le condizioni rilevate inducono all'utilizzo del valore senza applicazione di coefficienti di rivalutazione in funzione delle peculiarità legate alla localizzazione, pertanto il valore medio assunto è confermato in 1.555,00 Euro/mq.

Tale valore mediato, non può essere assunto direttamente, ma va rivalutato in funzione della vetustà ed obsolescenza dell'immobile stesso, dall'anno di costruzione ad oggi: riscontrato quanto sopra, rilevati gli atti relativi alla dichiarazione di Agibilità dell'unità immobiliare, e considerati i documenti verificati dai quali si può desumere la data certa di realizzazione dell'immobile, si può affermare che il bene è stato concluso alla data del Dicembre 2010.

Viste le condizioni generali dell'unità immobiliare e del fabbricato, che si presentano in buono stato di manutenzione, appare corretto - con ragionevole approssimazione - mediare un coefficiente riduttivo pari a 0,90 ai fini della valutazione di vetustà ed obsolescenza dell'immobile; quindi il valore di mercato che assumeremo per la stima sarà il seguente:



$$€ 1.555,00 \times 0,90 = € 1.399,50$$

Quindi avremo:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

dove:

V_{ml} : valore immobile

V_u : valore unitario immobile

S_c : superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 85,38, composta da superficie abitazione mq 65,06, più il 60% delle verande coperte pari a mq 29,2, ovvero mq 17,52, oltre al 10% delle superfici pertinenziali scoperte pari a mq 8,00, ovvero mq 0,80.

Avremo quindi:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

$$V_{ml} = € 1.399,50 \times \text{mq } 85,38 =$$

$$V_{ml} = € 119.489,31 \text{ arrotondato a } 119.500,00$$

Si rileva che il fabbricato è dotato di agibilità ma privo di Attestato di Prestazione Energetica, di cui dovrà essere corredato; bisogna pertanto specificare che, ai fini della stima, il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per la redazione dell'APE, stimato in Euro 1.200,00 (compresi rilievi e spese accessorie).

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$V_m = V_{ml} - SR$$

$$V_m = € 119.500,00 - € 1.200,00 = € 118.300,00$$

Pertanto il valore di cui sopra, € 118.300,00 (centodiciottocimilatrecento/00), può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 2, piano T, consist. 3 vani;

Sulla base di quanto esposto precedentemente in merito alla definizione del valore di riferimento per la stima del valore dei fabbricati, che si richiamano integralmente, relativamente al bene di cui trattasi avremo:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

dove:

V_{ml} : valore immobile

V_u : valore unitario immobile



Sc: superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 85,38, composta da superficie abitazione mq 65,06, più il 60% delle verande coperte pari a mq 29,2, ovvero mq 17,52, oltre al 10% delle superfici pertinenziali scoperte pari a mq 8,00, ovvero mq 0,80.

Avremo quindi:

$$Vml = Vu \times Sc$$

$$Vml = € 1.399,50 \times mq 85,03 =$$

$$Vml = € 119.489,31 \text{ arrotondato a } 119.500,00$$

Si rileva che il fabbricato è dotato di agibilità ma privo di Attestato di Prestazione Energetica, di cui dovrà essere corredato; bisogna pertanto specificare che, ai fini della stima, il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per la redazione dell'APE, stimato in Euro 1.200,00 (compresi rilievi e spese accessorie).

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$Vm = Vml - SR$$

$$Vm = € 119.500,00 - € 1.200,00 = € 118.300,00$$

Pertanto il valore di cui sopra, pari a € 118.300,00 (centodiciottocimilatrecento/00) ,può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 3, piano 1, consist. 3 vani;

Sulla base di quanto esposto precedentemente in merito alla definizione del valore di riferimento per la stima del valore dei fabbricati, che si richiamano integralmente, relativamente al bene di cui trattasi avremo:

$$Vml = Vu \times Sc$$

dove:

Vml: valore immobile

Vu: valore unitario immobile

Sc: superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 85,39, composta da superficie abitazione mq 65,07, più il 60% delle verande coperte pari a mq 29,2, ovvero mq 17,52, oltre al 10% delle superfici pertinenziali scoperte pari a mq 8,00, ovvero mq 0,80.

Avremo quindi:

$$Vml = Vu \times Sc$$

$$Vml = € 1.399,50 \times mq 85,39 =$$

$$Vml = € 119.503,31 \text{ arrotondato a } 119.500,00$$



Si rileva che il fabbricato è dotato di agibilità ma privo di Attestato di Prestazione Energetica, di cui dovrà essere corredato; bisogna pertanto specificare che, ai fini della stima, il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per la redazione dell'APE, stimato in Euro 1.200,00 (compresi rilievi e spese accessorie).

Si rende necessario inoltre rimuovere le strutture lignee a carattere precario poste a parziale chiusura/protezione della veranda coperta: tali somme sono state stimate in Euro 300,00

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$V_m = V_{ml} - SR$$

$$V_m = € 119.500,00 - € (1.200,00 + 300,00) = € 118.000,00$$

Pertanto il valore di cui sopra, pari a € 118.000,00 (centodiciottocimila/00), può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Fabbricato sito in Tempio Pausania, loc. Scarracciana, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 158, particella 74, sub. 4, piano 1, consist. 3 vani;

Sulla base di quanto esposto precedentemente in merito alla definizione del valore di riferimento per la stima del valore dei fabbricati, che si richiamano integralmente, relativamente al bene di cui trattasi avremo:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

dove:

V_{ml}: valore immobile

V_u: valore unitario immobile

S_c: superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 85,38, composta da superficie abitazione mq 65,06, più il 60% delle verande coperte pari a mq 29,2, ovvero mq 17,52, oltre al 10% delle superfici pertinenziali scoperte pari a mq 8,00, ovvero mq 0,80.

Avremo quindi:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

$$V_{ml} = € 1.399,50 \times mq 85,38 =$$

$$V_{ml} = € 119.489,31 \text{ arrotondato a } € 119.500,00$$

Si rileva che il fabbricato è dotato di agibilità ma privo di Attestato di Prestazione Energetica, di cui dovrà essere corredato; bisogna pertanto specificare che, ai fini della stima, il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per la redazione dell'APE, stimato in Euro 1.200,00 (compresi rilievi e spese accessorie).



Si rende necessario inoltre rimuovere la struttura in cartongesso che delimita parzialmente gli spazi nel locale soggiorno cucina: tali somme sono state stimate in Euro 300,00

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$V_m = V_{ml} - SR$$

$$V_m = € 119.500,00 - € (1.200,00 + 300,00) = € 118.000,00$$

Pertanto il valore di cui sopra, pari a € 118.000,00 (centodiciottocimila/00), può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Alla luce di quanto su esposto, il valore complessivo del LOTTO DI VENDITA N. 2 risulta complessivamente:

$$\text{Valore Lotto di Vendita n. 2.} = € 46.000,00 + € 118.300,00 + € 118.300,00 + € 118.000,00 + € 118.000,00 = € 518.600,00$$

La valutazione sopra espressa pari a € 518.600,00 (cinquecentodiciottomilaseicento/00) alla data della stima, può risultare comunque suscettibile di mutazione del 5% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.

.



LOTTO DI VENDITA N.3

9. Fabbricato sito in Tempio Pausania, via P. Gobetti, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 183, particella 281, sub. 3, piano 1, consist. 5 vani per la quota di 1/4;



3. Risposte ai quesiti

3.1 QUESITO UNO – "verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità";

Si è potuto procedere a tutti gli adempimenti.

Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano conformi allo stato dei luoghi, salvo alcune lievi difformità riguardanti lievi difformità nelle partizioni verticali interne che, a giudizio del sottoscritto, sono trascurabili in quanto non precludono la piena identificazione del bene e non incidono sulle superfici e sulla consistenza catastale.

Relativamente ai registri immobiliari si è proceduto ad effettuare una ricerca specifica nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:

1. TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 8569 Registro Generale 13886 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4040 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. ISCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 194 Registro Generale 2098 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI TEMPIO Repertorio 1010/91 del 17/12/1991 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 345 del 1992
4. ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico



ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le iscrizioni e trascrizioni non palesano discontinuità, e i relativi atti sono allegati alla presente.

3.2 QUESITO DUE – “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato”;

I dati riportati nell’atto di pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi, e consentono l'univoca individuazione del Bene componente il presente Lotto di Vendita n.3.

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

L’immobile oggetto di pignoramento è individuato catastalmente al foglio 183, particella 281, sub. 3 del comune di Tempio Pausania. Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano conformi allo stato dei luoghi, salvo alcune lievi difformità riguardanti le partizioni verticali interne che, a giudizio del sottoscritto, sono trascurabili in quanto non precludono la piena identificazione del bene e non incidono sulle superfici e sulla consistenza catastale.

3.4 QUESITO QUATTRO – “allegghi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio degli



esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici”;

La Sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, risulta aver contratto matrimonio il 21/09/1991 a Tempio Pausania (SS) in regime di comunione dei beni con il coniuge.

Con successivo atto in data 28/07/1992 a rogito del Dott. Fabio Papaccio, del distretto notarile di Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

3.5 QUESITO CINQUE – “accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l’Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l’esperto acquisisca copia dall’Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall’allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Qualora l’esperto rilevi l’esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell’immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l’esperto:

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell’art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l’esperto indichi il giusto corrispettivo per l’immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l’immobile faccia parte di un’azienda o di un ramo d’affitto d’azienda oggetto di contratto d’affitto (v. art. 1615 c.c.) l’esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell’azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell’immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell’azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d’affitto comprenda in parte beni oggetto



dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi";

L'immobile attualmente è occupato dal sig. [REDACTED] affittuario in forza di contratto di locazione registrato al n. 1085 Serie 3T in data 05/06/2020. Tale contratto ha una durata di anni 4 rinnovabili automaticamente per ulteriori 4 anni.

L'immobile risulta locato per la cifra di Euro 3.600,00 annui; tale canone si ritiene congruo al mercato di riferimento.

3.6 QUESITO SEI – "accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale";

Non esistono provvedimento di assegnazione a beneficio di coniuge separato o ex coniuge, nè occupazione dell'immobile da parte dello stesso.

3.7 QUESITO SETTE – "predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Sull'immobile in oggetto:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale;
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
- Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione sull'acquisto;
- Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a carico del bene;



- L'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari;
- Da una ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:
 1. TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 8569 Registro Generale 13886
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 2. TRASCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4040
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 3. ISCRIZIONE del 24/02/2012 - Registro Particolare 194 Registro Generale 2098 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI TEMPIO Repertorio 1010/91 del 17/12/1991
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 345 del 1992
 4. ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 5. TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Allo stato attuale non si registrano spese fisse di gestione e manutenzione, se non quelle legate alla normale conduzione del bene.

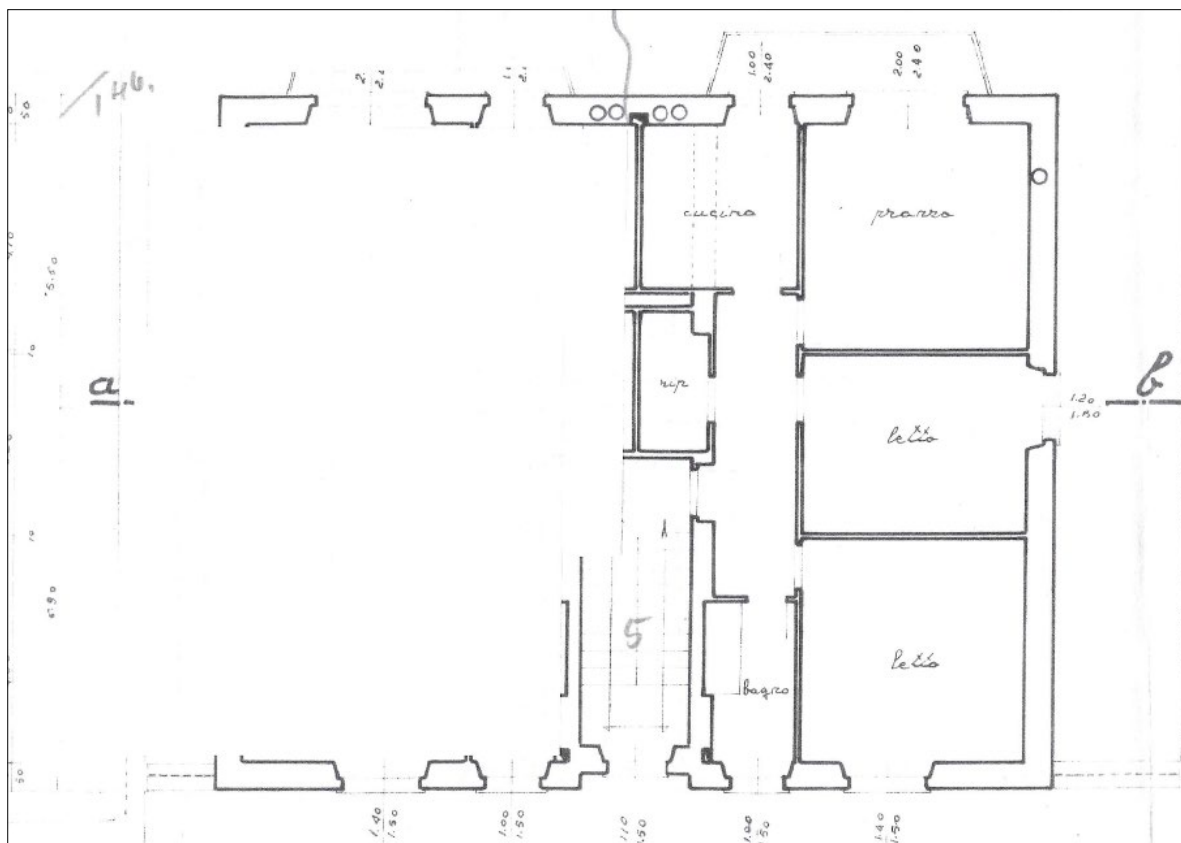
3.9 QUESITO NOVE – “accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando il



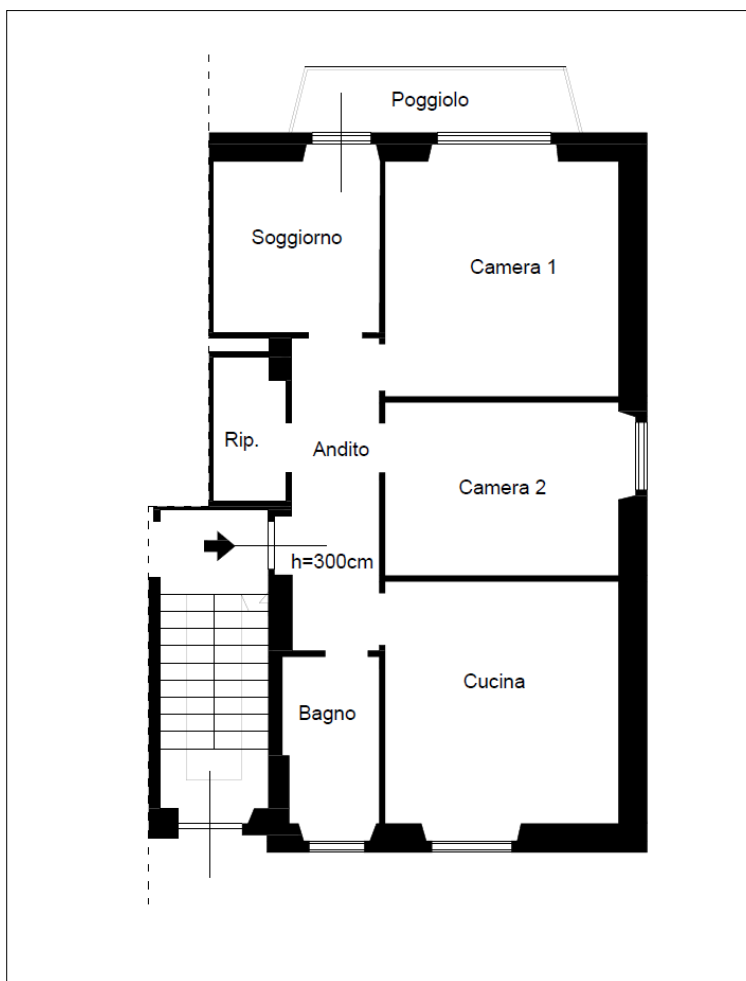
soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria";

L'edificio è edificato in forza, come riportato negli allegati dell'Accesso agli Atti effettuato presso il Comune di Tempio Pausania, dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione del 21.01.1964 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED];
- Licenza edilizia n.42 del 16.04.1973 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED];
- Permesso di Abitabilità del 17.09.1964 rilasciato ai Sig. [REDACTED];



Stato attuale



Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne e i prospetti esterni non presentano difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato.

3.10 QUESITO DIECI – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici”:

L'immobile oggetto di pignoramento è individuato nel Piano Urbanistico Vigente del Comune di Tempio Pausania in Zona B di completamento. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, diverse dalle zone A e caratterizzate da una forma urbana compatta.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nel dimensionamento del PUC e/o nelle disposizioni particolari di cui al presente Articolo, i seguenti parametri:

- If pari all'esistente per le ZTO B1
- mc/mq 5,00 per le ZTO B2



- mc/mq 3,00 per le ZTO B3
mc/mq 1,50 per le ZTO B4
- Rc non superiore al 50%
Qualora la superficie coperta fosse maggiore di mq 3.000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante e della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq ogni 100 mc.
 - H non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di ml 18,00. Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata.
 - Dc (H – 5) con un minimo di ml 5,00
È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti.
Nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di interventi di demolizione, contenute all'interno del tessuto urbano consolidato, che si estendano sul fronte strada o in profondità per una larghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza dai fabbricati comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.
 - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca.
È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.
 - Ds ml 6,00
è consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

3.11 QUESITO UNDICI – “precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità”;

L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.



Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di una stufa alimentata a biomassa (pellet) presente in cucina. È presente, inoltre, un impianto di riscaldamento caratterizzato da caloriferi in ghisa nelle stanze non funzionante.

Non è stato possibile reperire relativa certificazione di conformità.

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

Il pignoramento ha riguardato per 1/4 la particella catastale individuata al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 183, Particella 281, Sub 3; si dà atto che l'unica comproprietaria dei beni indicati era la sig.ra [REDACTED], nata a Luras il 28.04.1928, deceduta in Tempio Pausania in data 08.07.2011.

Ai fini della salvaguardia del valore del bene si ritiene che lo stesso non possa essere, allo stato attuale, divisibile in natura; il bene pignorato è alienabile pro quota in un unico Lotto di Vendita, nello specifico il n. 3 riferito alla presente procedura.

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

Il bene pignorato è alienabile in un unico Lotto di Vendita, nello specifico il n. 3 riferito alla presente procedura.

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





Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in Via Gobetti n.18, comprendente un'unità immobiliare al piano primo di una palazzina composta da due livelli fuori terra e un piano seminterrato. La costruzione dell'edificio risale al 1964; una serie di modifiche si sono succedute nei decenni seguenti.

L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 183, particella 281, sub. 3, piano 1, di 90 mq, totale escluse le aree scoperte 88 mq; l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/4 a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2003 protocollo n. SS0058285 in atti dal 15/03/2004 Registrazione: UU Sede: TEMPIO PAUSANIA Volume: 517 n: 69 del 11/03/2004 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 1262.1/2004). Si dà atto che l'unica comproprietaria dei beni indicati era la sig.ra [REDACTED], nata a Luras il 28.04.1928, deceduta in Tempio Pausania in data 08.07.2011.

Il fabbricato sorge in Via Gobetti n.18 a poche decine di metri con l'intersezione con Viale Don Sturzo, uno dei principali assi viari della città di Tempio Pausania. La palazzina sorge in una zona centrale della città, a ridosso della matrice storica, a circa 500 m dalla principale sede comunale di Piazza Gallura e 200 m dalla stazione ferroviaria. L'area in cui sorge l'edificio è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie minime, inoltre si registra la presenza di una buona dotazione di servizi di quartiere, negozi ed attività di vario genere e tipologia.

La proprietà in oggetto consiste in un appartamento al piano primo di un fabbricato composto da due livelli fuori terra e un locale seminterrato. Dal punto di vista catastale il bene è ad uso residenziale (Categoria A/4), attualmente occupato dal sig. [REDACTED] affittuario in forza di contratto di locazione registrato al n. 1085 Serie 3T in data 05/06/2020. Tale contratto ha una durata di anni 4 rinnovabili automaticamente per ulteriori 4 anni.

L'accesso avviene da una scala condominiale realizzata in posizione baricentrica rispetto alle



unità immobiliari componenti la palazzina.

Il programma funzionale interno è caratterizzato da un corridoio attraverso il quale si accede all'interno dell'appartamento e che consente l'accesso alle varie stanze. A Nord, con affaccio sulla via pubblica, sono localizzate la cucina e il bagno, a Sud con affaccio sul retro dell'edificio sono presenti la camera da letto principale e un piccolo soggiorno, al centro dell'appartamento, con affaccio verso Ovest, è presente un'ulteriore camera.

N.	Locale	Superficie	Altezza
1	Cucina	17,86 mq	3,00 m
2	Soggiorno	9,18 mq	3,00 m
3	Bagno	5,23 mq	3,00 m
4	Camera 1	17,52 mq	3,00 m
5	Camera 2	12,88 mq	3,00 m
6	Ripostiglio	3,12 mq	3,00 m
7	Andito	8,95 mq	3,00 m

La superficie lorda del Bene misura 89,5 mq mentre la superficie netta è di 74,9 mq. Entrambe le superfici sono riportate al netto del poggolo del lato Sud di 4,5 mq.

Il bene oggetto di perizia si presenta in discreto stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in buono stato dal punto di vista strutturale.

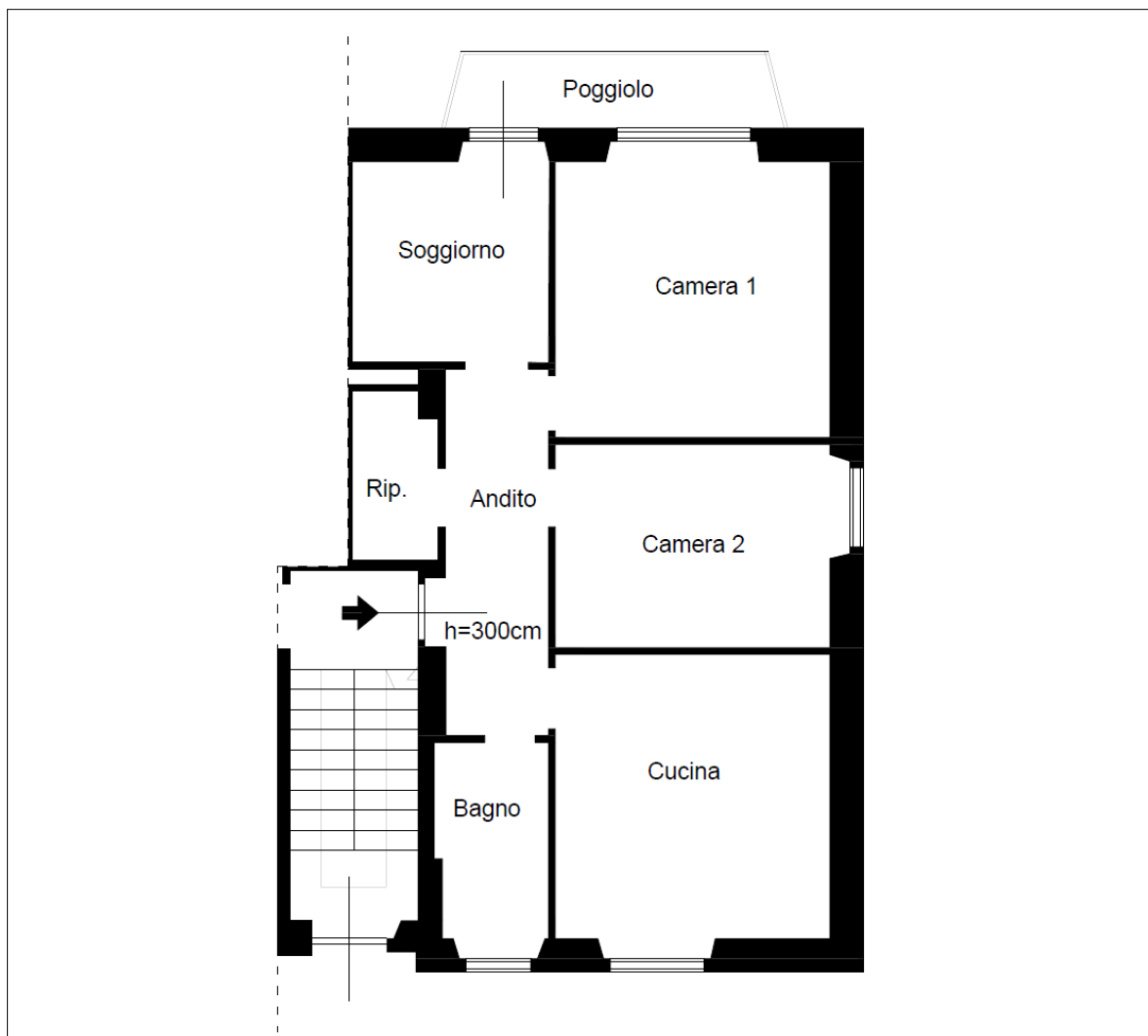
Le strutture verticali del corpo di fabbrica principale sono realizzate in murature portanti in blocchi di granito e cls, con pilastri centrali in calcestruzzo armato. Le strutture orizzontali sono realizzate in solai compositi di latero-cemento. Tutti gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, con doppio infisso esterno in alluminio anodizzato con vetro singolo. Le porte interne sono in legno con anima centrale in vetro opacizzato in discreto stato di conservazione. I pavimenti interni degli ambienti sono in piastrelle in ceramica di formato e forma variabile; i servizi igienici presentano pavimentazioni e placcaggi ceramici.

L'impianto idrico-fognario risulta funzionante e collegato alla rete comune dell'edificio.

Gli impianti elettrici, con canalizzazioni sottotraccia, risultano funzionanti.

L'impianto di riscaldamento è caratterizzato dalla presenza di una stufa alimentata a biomassa (pellet) presente in cucina. È presente, inoltre, un impianto di riscaldamento caratterizzato da caloriferi in ghisa nelle stanze non funzionante.





Planimetria del Bene

3.15 QUESITO QUINDICI – *“determini il complessivo valore dell’immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell’usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell’intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l’esperto provvederà al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici”;*

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale di mercato dell’immobile, per la



redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica si è utilizzato il metodo di Stima “SINTETICO-COMPARATIVO AL VALORE DI MERCATO (pluriparametrico)”, che consiste nel comparare l’immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, stato d’uso, vetustà, ect.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di fabbricati con caratteristiche simili a quelle dell’edificio in esame, ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Si deve procedere pertanto all’effettuazione dell’indagine di mercato sugli immobili simili a quello oggetto di stima, tenendo conto dell’ubicazione degli immobili, delle caratteristiche costruttive, dello stato d’uso e conservazione, al fine di assegnare un valore unitario da poter applicare all’immobile oggetto di stima.

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato dell’immobile, si è proceduto pertanto all’effettuazione dell’indagine nel cosiddetto Mercato Elementare Omogeneo, ovvero il mercato di riferimento dove, per caratteristiche e peculiarità, può essere ricompreso il bene oggetto di stima, utilizzando per la definizione del valore il parametro Euro/mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50 di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25), con l’opportuna riparametrizzazione delle superfici scoperte o coperte di pertinenza.

Le fonti dalle quali attingeremo per l’individuazione dei valori e parametri necessari per la stima sono:

- 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;
- 2) Mercato-immobiliare.info (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d’immobile);
- 3) Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari, attraverso la rilevazione degli immobili compravenduti nell’area d’interesse ed in quelle limitrofe e relativa ad immobili simili o assimilabili nella zona e/o nelle zone limitrofe, sia per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, etc.) che per l’anno di riferimento.

Dalla banca dati dell’Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 1° semestre 2021, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all’immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi



che si prenderanno in considerazione per la stima:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/mq)	
				min	max
1	Abitazioni civili	Tempio Pausania	Centrale/Centro urbano	700,00 €	1 050,00 €
2	Abitazioni di tipo economico	Tempio Pausania		425,00 €	630,00 €
3	Box	Tempio Pausania		500,00 €	700,00 €

Dal Mercato-immobiliare.info, sono stati rilevati ulteriori dati relativi ai beni da stimare; sulla base dei dati comparati, si è riscontrato un Valore medio relativo ad unità immobiliari in compravendita a Tempio Pausania pari a circa 950,00 Euro/mq, con una forbice che varia dai 750,00 ai 1.350,00 Euro/mq.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati relativi a ciascun immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N Ordine	Tipologia	Comune	Zona	Valore di Vendita	mq	Valore medio (Euro/mq)
1	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 63 000,00	80	€ 787,50
2	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 90 000,00	110	€ 818,18
3	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 100 000,00	75	€ 1 333,33
4	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 88 000,00	80	€ 1 100,00
5	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 125 000,00	120	€ 1 041,67
6	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 190 000,00	205	€ 926,83
7	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 65 000,00	70	€ 928,57
8	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 95 000,00	100	€ 950,00
9	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 72 000,00	90	€ 800,00
10	Appartamento	Tempio Pausania	Centro Urbano	€ 250 000,00	167	€ 1 497,01
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 1 018,31

Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa, in quanto si ritiene buono il rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, non emergono delle differenze sostanziali tra i dati riportati dall'OMI ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la classificazione dei dati rilevati, si prenderanno come riferimento i valori acquisiti dagli operatori immobiliari, anche alla luce della localizzazione delle unità immobiliari analizzate, situate in posizione analoga o assimilabile al bene oggetto di stima. Pertanto assumeremo per la stima, il valore medio rilevato dallo stesso, arrotondato, ovvero €/mq 1.000,00.



Tale valore mediato, alla luce degli approfondimenti effettuati, può essere assunto direttamente senza rivalutazioni in funzione della vetustà e obsolescenza del fabbricato di cui trattasi, in quanto l'analisi di mercato ha preso in considerazione edifici assimilabili al bene oggetto di stima in merito alle suddette caratteristiche. Riscontrato quanto sopra, quindi il valore di mercato che assumeremo per la stima sarà pari a: €/mq 1.000,00.

Quindi avremo:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

dove:

V_{ml}: valore immobile

V_u: valore unitario immobile

S_c: superficie commerciale (la somma della Superficie complessiva dell'immobile, ovvero: mq 91,08, composta da superficie abitazione mq 89,50, più il 35% dei balconi, pari a mq 4,50, ovvero mq 1,58)

Avremo quindi:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

$$V_{ml} = € 1.000,00 \times mq 91,08 =$$

$$V_{ml} = € 91.075,00 \text{ arrotondato a } € 91.000,00$$

L'immobile risulta sostanzialmente conforme rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate, pertanto il valore di cui sopra può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Il bene è pignorato per una quota pari ad 1/4 della proprietà, pertanto il valore del bene pignorato è pari a:

$$V_{m/4} = € (91.000,00 / 4) = € 22.750,00$$

La valutazione sopra espressa relativa al valore pro quota del bene pignorato, pari a € 22.750,00 (ventidueemilasettecentocinquanta/00) alla data della stima, può risultare comunque suscettibile di mutazione del 5% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.



LOTTO DI VENDITA N.4

10. Fabbricato sito in Tempio Pausania, iscritto al catasto Fabbricati al foglio 183, particella 281, sub. 5, piano T, consist. 72 mq per la quota di 1/4;



3. Risposte ai quesiti

3.1 QUESITO UNO – "verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità";

Si è potuto procedere a tutti gli adempimenti.

Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è proceduto all'aggiornamento delle stesse, in quanto risultavano non conformi allo stato dei luoghi. In particolare si registravano difformità nella distribuzione degli spazi interni. Le mappe catastali aggiornate e la relativa documentazione sono allegate alla presente.

Relativamente ai registri immobiliari si è proceduto ad effettuare una ricerca specifica nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:

1. TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 8569 Registro Generale 13886 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4040 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Le iscrizioni e trascrizioni non palesano discontinuità, e i relativi atti sono allegati alla presente.

3.2 QUESITO DUE – “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato”;

I dati riportati nell’atto di pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi, e consentono l’univoca individuazione del Bene componente il presente Lotto di Vendita n.4.

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

L’immobile oggetto di pignoramento è individuato catastalmente al foglio 183, particella 281, sub. 5 del comune di Tempio Pausania. Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è proceduto all’aggiornamento delle stesse, in quanto risultavano non conformi allo stato dei luoghi. In particolare si registravano difformità nella distribuzione degli spazi interni. Le mappe catastali aggiornate e la relativa documentazione sono allegate alla presente.

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

La Sig.ra  debitrice esecutata, risulta aver contratto matrimonio il



21/09/1991 a Tempio Pausania (SS) in regime di comunione dei beni con il coniuge.

Con successivo atto in data 28/07/1992 a rogito del Dott. Fabio Papaccio, del distretto notarile di Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

3.5 QUESITO CINQUE – “accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l’Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l’esperto acquisisca copia dall’Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall’allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Qualora l’esperto rilevi l’esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell’immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l’esperto:

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell’art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l’esperto indichi il giusto corrispettivo per l’immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l’immobile faccia parte di un’azienda o di un ramo d’affitto d’azienda oggetto di contratto d’affitto (v. art. 1615 c.c.) l’esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell’azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell’immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell’azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d’affitto comprenda in parte beni oggetto dell’espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l’esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell’espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi”;

L’immobile attualmente risulta non occupato, ed è nella disponibilità della Debitrice Sig.ra 





3.6 QUESITO SEI – “accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;

Non esistono provvedimento di assegnazione a beneficio di coniuge separato o ex coniuge, nè occupazione dell'immobile da parte dello stesso.

3.7 QUESITO SETTE – “predisponga, effettuate opportune verifiche presso l’Agenzia del Territorio, l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l’esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Sull’immobile in oggetto:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale;
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
- Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione sull'acquisto;
- Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a carico del bene;
- L’Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari;
- L’immobile attualmente non risulta occupato da soggetti terzi.
- Da una ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:

1. TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 8569 Registro Generale 13886
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4040



Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

3. ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

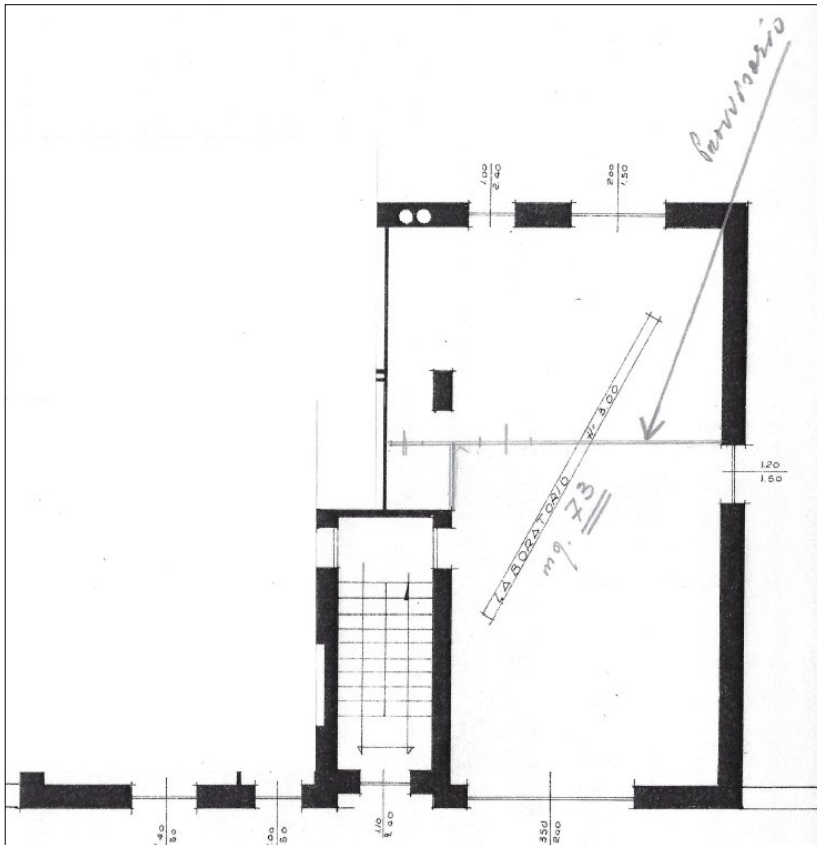
Allo stato attuale non si registrano spese fisse di gestione e manutenzione, se non quelle legate alla normale conduzione del bene.

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

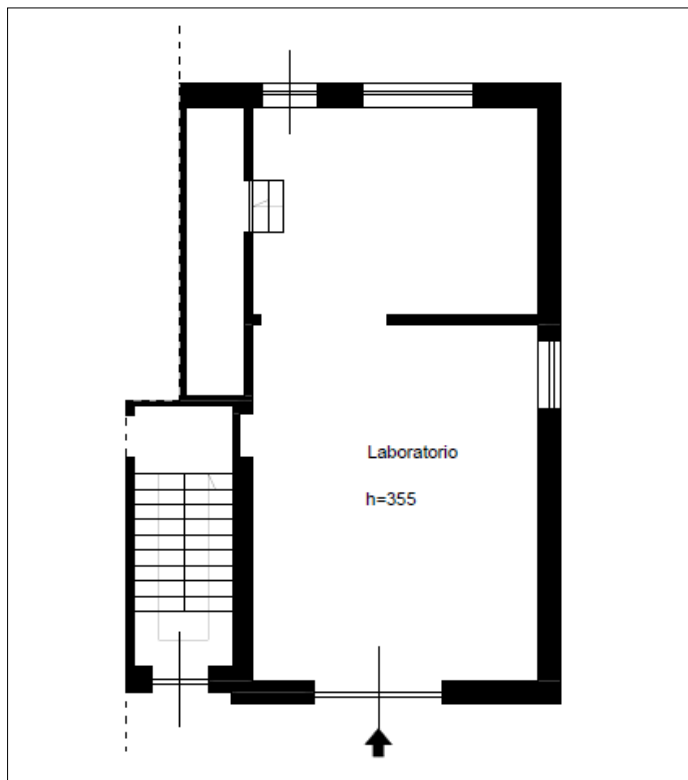
L’edificio è edificato in forza, come riportato negli allegati dell’Accesso agli Atti effettuato presso il Comune di Tempio Pausania, dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione del 21.01.1964 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED]
- Licenza edilizia n.42 del 16.04.1973 rilasciata ai Sig.ri [REDACTED];
- Permesso di Abitabilità del 17.09.1964 rilasciato ai Sig. [REDACTED]





Ultimo stato autorizzato - Licenza edilizia n.42 del 16.04.1973



Stato attuale



Dalle verifiche e misurazioni effettuate sui luoghi, si è potuto rilevare che le partizioni interne e i prospetti esterni presentano difformità rilevanti rispetto all'ultimo stato autorizzato.

Allo stato attuale non risultano pendenti istanze di sanatoria. È stato operato il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art.36 del d.P.R.6 giugno 2001, n. 380, e risulta che gli abusi sono sanabili. I costi per la sanatoria, (comprensivi di rilievi, pratiche edilizie, sanzioni e bolli, certificazioni, Attestato di Prestazione Energetica, etc.) sono stimati in Euro 4.350,00

3.10 QUESITO DIECI – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici”:

L'immobile oggetto di pignoramento è individuato nel Piano Urbanistico Vigente del Comune di Tempio Pausania in Zona B di completamento. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate come definite dall'Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, diverse dalle zone A e caratterizzate da una forma urbana compatta.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'edificazione si applicano, fatto salvo quanto previsto nel dimensionamento del PUC e/o nelle disposizioni particolari di cui al presente Articolo, i seguenti parametri:

- If pari all'esistente per le ZTO B1
 mc/mq 5,00 per le ZTO B2
 mc/mq 3,00 per le ZTO B3
 mc/mq 1,50 per le ZTO B4
- Rc non superiore al 50%

 Qualora la superficie coperta fosse maggiore di mq 3.000, l'edificazione è ammessa previa approvazione di progetto di sistemazione dell'intera area, del suo inserimento in quella circostante e della sistemazione planivolumetrica della zona stessa; dovrà essere prevista una dotazione supplementare di parcheggi di uso pubblico pari a 1 mq ogni 100 mc.
- H non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di ml 18,00. Se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di quanto prescritto, in caso di demolizione con ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, potrà rimanere inalterata.
- Dc (H – 5) con un minimo di ml 5,00

 È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e di ampliamenti di edifici esistenti.

 Nelle aree inedificate o risultanti libere a seguito di interventi di demolizione,



contenute all'interno del tessuto urbano consolidato, che si estendano sul fronte strada o in profondità per una larghezza inferiore a m 24,00, nel caso di impossibilità a costruire in aderenza e qualora il rispetto della distanza dai fabbricati comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

- Df H del fabbricato più alto, con un minimo di m 10,00
è ammessa la costruzione in unione o in aderenza fra pareti a testata cieca.
È fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti, quando questo sia parallelo all'andamento della strada, in tratti viari con tessuto urbano già definito e consolidato.
- Ds ml 6,00
è consentito l'allineamento ad edifici esistenti in deroga alla distanza in presenza di tessuto urbano definito e consolidato.

3.11 QUESITO UNDICI – “precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità”;

Il locale in esame non è dotato di utenze.

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

Il pignoramento ha riguardato per 1/4 la particella catastale individuata al Comune Censuario di Tempio Pausania, Foglio 183, Particella 281, Sub 5; si dà atto che l'unica comproprietaria dei beni indicati era la sig.ra [REDACTED] nata a Luras il 28.04.1928, deceduta in Tempio Pausania in data 08.07.2011.

Ai fini della salvaguardia del valore del bene si ritiene che lo stesso non possa essere, allo stato attuale, divisibile in natura; il bene pignorato è alienabile pro quota in un unico Lotto di Vendita, nello specifico il n. 4 riferito alla presente procedura.

3.13 QUESITO TREDICI – “valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti:



provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carroia, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo";

Il bene pignorato è alienabile in un unico Lotto di Vendita, nello specifico il n. 4 riferito alla presente procedura.

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



Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Tempio in Via Gobetti n.18, comprendente un'unità immobiliare al piano terra di una palazzina composta da due livelli fuori terra e un piano seminterrato. La costruzione dell'edificio risale al 1964; una serie di modifiche si sono succedute nei decenni seguenti.

L'immobile si identifica al Catasto dei Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al foglio 183, particella 281, sub. 5, piano terra, consistenza 72 mq, con superficie catastale di 85 mq. L'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] per 1/4 a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2003 protocollo n. SS0058285 in atti dal 15/03/2004 Registrazione: UU Sede: TEMPIO PAUSANIA Volume: 517 n: 69 del 11/03/2004 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 1262.1/2004). Si dà atto che l'unica



comproprietaria dei beni indicati era la sig.ra [REDACTED] nata a Luras il 28.04.1928, deceduta in Tempio Pausania in data 08.07.2011.

Il fabbricato sorge in Via Gobetti n.18 a poche decine di metri con l'intersezione con Viale Don Sturzo, uno dei principali assi viari della città di Tempio Pausania. La palazzina sorge in una zona centrale della città, a ridosso della matrice storica, a circa 500 m dalla principale sede comunale di Piazza Gallura e 200 m dalla stazione ferroviaria. L'area in cui sorge l'edificio è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie minime, inoltre si registra la presenza di una buona dotazione di servizi di quartiere, negozi ed attività di vario genere e tipologia.

La proprietà in oggetto consiste in un locale al piano terra di un fabbricato composto da due livelli fuori terra e un locale seminterrato. Dal punto di vista catastale il bene è ad uso "Laboratorio per arti e mestieri" (Categoria C/3), attualmente nella disponibilità della [REDACTED]

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica attraverso una grande apertura con saracinesca avvolgibile e apertura metallica basculante.

Il programma funzionale interno è caratterizzato da un unico grande spazio ad uso laboratorio diviso in due da un muro realizzato in posizione centrale. Il locale è privo di servizi igienici e utenze.

La luce naturale viene immessa nel locale attraverso una grande apertura dalla via pubblica, una portafinestra e una finestra con affaccio a Sud nel retro dell'edificio e una finestra con affaccio a Ovest.

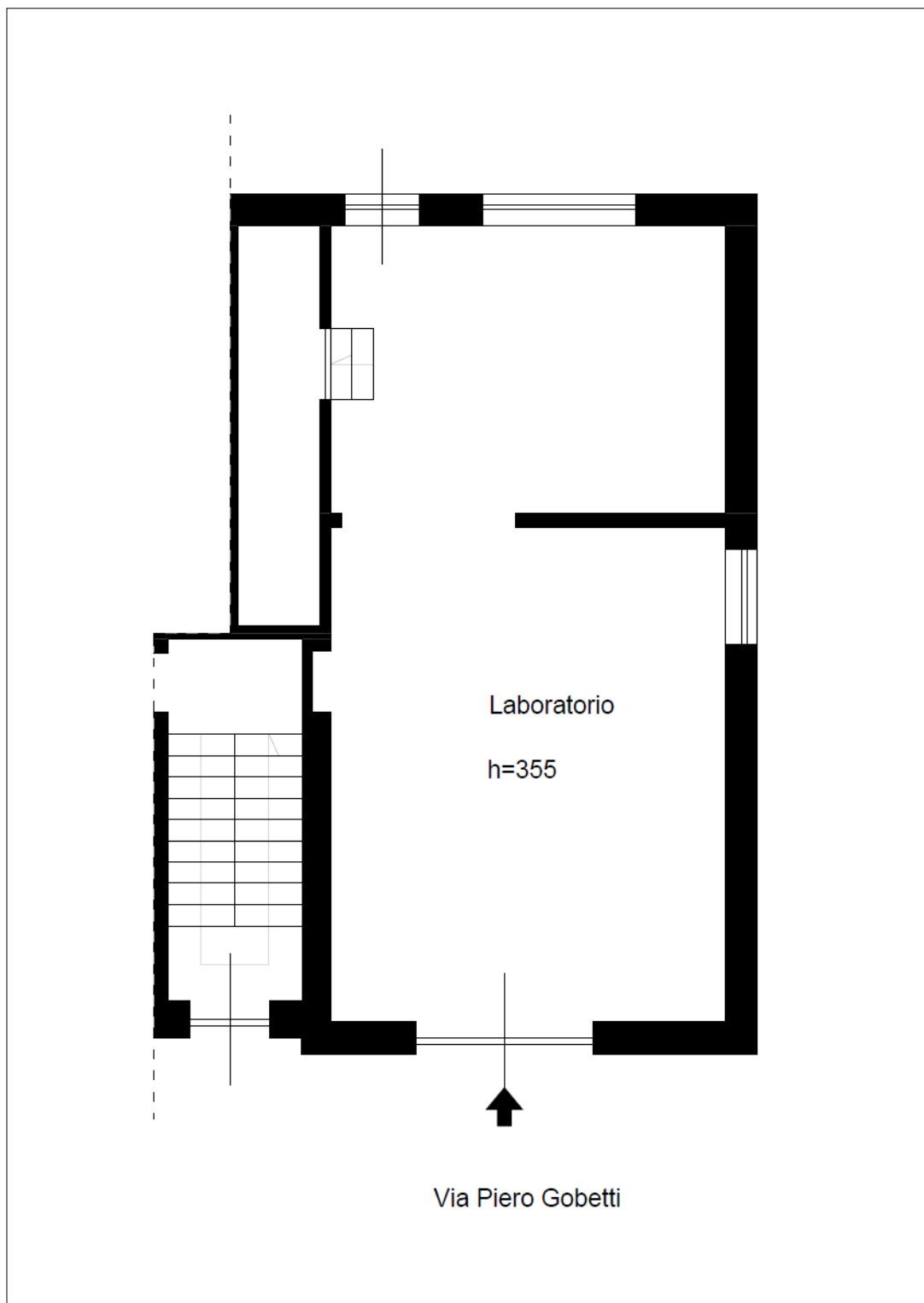
La superficie lorda del Bene misura 82,7 mq mentre la superficie netta è di 62,4 mq al netto di un'intercapedine di 6,5 mq.

N.	Locale	Superficie	Altezza
1	laboratorio	62,4 mq	3,55 m
2	intercapedine	6,5 mq	3,00 m

Il bene oggetto di perizia si presenta in cattivo stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione e in discreto stato dal punto di vista strutturale.

Le strutture verticali del corpo di fabbrica principale sono realizzate in murature portanti in blocchi di granito e cls. Le strutture orizzontali sono realizzate in solai composti di latero-cemento. Gli infissi, in cattive condizioni, sono in legno con vetro singolo relativamente alle due finestre presenti, mentre la saracinesca e la portafinestra sono in metallo. È presente un'unica porta interna, di accesso all'intercapedine, in alluminio e vetro. I pavimenti interni degli ambienti sono in piastrelle in ceramica di formato e forma variabile; la finitura delle pareti è in intonaco dato in opera in modo grossolano. Il locale non è dotato di utenze.





Planimetria del Bene

3.15 QUESITO QUINDICI – *“determini il complessivo valore dell’immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell’usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell’intero; nel caso di immobili abusivi e non*



sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici";

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale di mercato dell'immobile, per la redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica si è utilizzato il metodo di Stima "SINTETICO-COMPARATIVO AL VALORE DI MERCATO (pluriparametrico)", che consiste nel comparare l'immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, stato d'uso, vetustà, ect.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di fabbricati con caratteristiche simili a quelle dell'edificio in esame, ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Si deve procedere pertanto all'effettuazione dell'indagine di mercato sugli immobili simili a quello oggetto di stima, tenendo conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche costruttive, dello stato d'uso e conservazione, al fine di assegnare un valore unitario da poter applicare all'immobile oggetto di stima.

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto pertanto all'effettuazione dell'indagine nel cosiddetto Mercato Elementare Omogeneo, ovvero il mercato di riferimento dove, per caratteristiche e peculiarità, può essere ricompreso il bene oggetto di stima, utilizzando per la definizione del valore il parametro Euro/mq di superficie commerciale lorda. Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di cm. 50 di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di cm. 25), con l'opportuna riparametrazione delle superfici scoperte o coperte di pertinenza.

Le fonti dalle quali attingeremo per l'individuazione dei valori e parametri necessari per la stima sono:

1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;



2) Mercato-immobiliare.info (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d'immobile);

3) Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari, attraverso la rilevazione degli immobili compravenduti nell'area d'interesse ed in quelle limitrofe e relativa ad immobili simili o assimilabili nella zona e/o nelle zone limitrofe, sia per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, etc.) che per l'anno di riferimento.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 1° semestre 2021, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si prenderanno in considerazione per la stima:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/mq)	
				min	max
1	Laboratorio	Tempio Pausania	Centrale/urbana	600,00 €	800,00 €
2	Magazzino	Tempio Pausania		600,00 €	800,00 €
3	Negozi	Tempio Pausania		1 100,00 €	1 500,00 €

Dal Mercato-immobiliare.info, non sono stati rilevati ulteriori dati attendibili utilizzabili ai fini della stima.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati relativi a ciascun immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N Ordine	Tipologia	Comune	Zona	Valore di Vendita	mq	Valore medio (Euro/mq)
1	Laboratorio artigianale	Tempio Pausania	Semicentrale	€ 294 000,00	196	€ 1 500,00
2	Locale commerciale	Tempio Pausania	Semicentrale	€ 60 840,00	64	€ 950,63
3	Locale commerciale	Tempio Pausania	Semicentrale	€ 50 000,00	90	€ 555,56
4	Laboratorio artigianale	Tempio Pausania	Semicentrale	€ 39 000,00	90	€ 433,33
5	Locale commerciale	Tempio Pausania	Centrale	€ 75 000,00	100	€ 750,00
6	Locale commerciale	Tempio Pausania	Centrale	€ 73 000,00	100	€ 730,00
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 819,92



Il criterio di stima utilizzato è quello della Stima Sintetico-Comparativa, in quanto si ritiene buono il rapporto scaturito dall'indagine di mercato.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, non emergono delle differenze sostanziali tra i dati riportati dall'OMI ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la classificazione dei dati rilevati, si prenderanno come riferimento i valori acquisiti dagli operatori immobiliari, anche alla luce della localizzazione delle unità immobiliari analizzate, situate in posizione analoga o assimilabile al bene oggetto di stima. Pertanto assumeremo per la stima, il valore medio rilevato dallo stesso, arrotondato, ovvero €/mq 800,00.

Tale valore, alla luce del fatto che l'unità in questione risulta equiparabile al rustico e sostanzialmente priva di impianti, andrà rivalutato con un'applicazione di un coefficiente pari ad 0.70, pertanto il valore medio è pari a €/mq $800,00 \times 0,70 = 560,00$.

Tale valore mediato, non può essere assunto direttamente, ma andrebbe rivalutato in funzione della vetustà dell'immobile stesso, dall'anno di costruzione ad oggi, tuttavia, avendo già applicato un coefficiente di riduzione derivante dalle dotazioni e dalle caratteristiche intrinseche del bene si ritiene sufficiente e congruo applicare un ulteriore coefficiente riduttivo pari a 0,10 relativo alla vetustà dell'immobile:

pertanto il valore medio sarà pari a €/mq $560,00 \times 0,90 = \text{Euro/mq } 504,00$, arrotondato a Euro/mq 500,00.

che sarà il valore medio al mq di superficie utile che assumeremo per la stima.

Quindi avremo:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

dove:

V_{ml}: valore immobile

V_u: valore unitario immobile

S_c: superficie commerciale, pari a mq 82,70,

Avremo quindi:

$$V_{ml} = V_u \times S_c$$

$$V_{ml} = \text{€ } 500,00 \times \text{mq } 82,70 =$$

$$V_{ml} = \text{€ } 41.350,00$$

Relativamente al fabbricato, bisogna specificare che il valore indicato dovrà essere diminuito dell'importo necessario per sanare l'unità immobiliare, in quanto, come precedentemente



evidenziato, l'immobile risulta parzialmente difforme rispetto alle Concessioni Edilizie rilasciate, e dovrà pertanto essere regolarizzato; in particolare si riscontrano delle differenze nelle partizioni interne e negli infissi, ed inoltre l'immobile è inoltre privo del Certificato di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Le considerazioni effettuate e gli approfondimenti normativi evidenziano che tali difformità sono sanabili, con presentazione di una pratica edilizia in "accertamento di conformità", da presentare allo sportello SUAPE del Comune di Tempio Pausania. A seguito della sanatoria sarà necessario acquisire le certificazioni e l'Attestato di Prestazione Energetica dell'edificio.

Ai fini della stima pertanto, il valore sopra indicato, deve essere diminuito delle somme necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (*comprendenti rilievi, progettazione, sanzioni e bolli, Attestato di Prestazione Energetica, etc.*), che si stimano in € 4.350,00.

Il valore dell'immobile sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato e le somme necessarie per la sua regolarizzazione, ovvero:

$$V_m = V_{ml} - SR$$

$$V_m = € (41.350,00 - 4.350,00) = € 37.000,00$$

pertanto il valore di cui sopra può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Il bene è pignorato per una quota pari ad 1/4 della proprietà, pertanto il valore del bene pignorato è pari a:

$$V_m/4 = € (37.000,00 / 4) = € 9.250,00$$

La valutazione sopra espressa relativa al valore pro quota del bene pignorato, pari a € 9.250,00 (novemiladuecentocinquanta/00) alla data della stima, può risultare comunque suscettibile di mutazione del 5% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.



LOTTO DI VENDITA N.5

11. Terreno sito in Golfo Aranci, loc. Cugnana, iscritto al catasto terreni al foglio 18, particella 316, di are 64 e 10 centiare, per la quota di 1/4.



3. Risposte ai quesiti

3.1 QUESITO UNO – "verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.

Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità";

Si è potuto procedere a tutti gli adempimenti.

Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano conformi allo stato dei luoghi. Le mappe catastali sono allegate alla presente.

Relativamente ai registri immobiliari si è proceduto ad effettuare una ricerca specifica nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:

- TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 8569 Registro Generale 13886 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4040 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;



3.2 QUESITO DUE – “accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l’individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l’immobile; in quest’ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato”;

I dati riportati nell’atto di pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi, e consentono l'univoca individuazione del Bene componente il presente Lotto di Vendita n.5.

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

Il terreno oggetto di pignoramento è individuato catastalmente al foglio 18, particella 316 del comune di Golfo Aranci. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e i dati consentono l'univoca individuazione del bene.

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

La Sig.ra XXXXXXXXXX debitrice esecutata, risulta aver contratto matrimonio il 21/09/1991 a Tempio Pausania (SS) in regime di comunione dei beni con il coniuge.

Con successivo atto in data 28/07/1992 a rogito del Dott. Fabio Papaccio, del distretto notarile di Tempio Pausania, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

3.5 QUESITO CINQUE – “accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a



contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere. Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto:

i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;

ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;

iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calcolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;

iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calcolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi";

Il terreno attualmente risulta libero, ne esistono contratti di locazione.

3.6 QUESITO SEI – "accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale";

Non esistono provvedimento di assegnazione a beneficio di coniuge separato o ex coniuge, nè occupazione da parte dello stesso.

3.7 QUESITO SETTE – "predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del



Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali);

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

Sul terreno in oggetto:

- Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- Non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale;
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
- Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione sull'acquisto;
- Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale a carico del bene;
- L'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari;
- L'immobile attualmente non risulta occupato da soggetti terzi.
- Da una ricerca effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:
 - TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 8569 Registro Generale 13886 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 - TRASCRIZIONE del 16/04/2009 - Registro Particolare 2696 Registro Generale 4040 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 69/517 del 11/03/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 - ISCRIZIONE del 05/06/2015 - Registro Particolare 602 Registro Generale 3712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 218/2015 del 04/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare 2046 Registro Generale 2987 Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 535 del 18/04/2016 ATTO ESECUTIVO O



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

Allo stato attuale non si registrano spese fisse di gestione e manutenzione, se non quelle legate alla normale conduzione del bene, quali ad esempio le spese relative alla pulizia stagionale del terreno; posta la non reperibilità di dati certi, dette spese possono essere stimate in una forbice di 300/500 Euro annuali.

Non si registrano altresì spese straordinarie già deliberate né spese non pagate.

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

Il terreno in oggetto non risulta edificato.

Non vi sono allo stato attuale provvedimenti di Concessione Edilizia o Autorizzazioni in corso, ne risultano pendenti istanze di sanatoria.

3.10 QUESITO DIECI – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici”;

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Golfo Aranci in loc. Cugnana, comprendente un terreno di 6410 mq con sviluppo Est-Ovest identificato, secondo il vigente



Piano Urbanistico Comunale (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 29/04/2020) ai sensi dell'Art. 68 delle Norme di Attuazione, come sottozona "F2.05" - "SOS ARANZOS"; risulta quindi edificabile secondo i parametri di riferimento della sottozona che di seguito si riporteranno.

Si riporta di seguito la descrizione delle succitate NTA:

"La sottozona in esame è interessata da un elevato grado di compromissione paesaggistica attraverso la presenza di strutture edilizie realizzate in un lungo arco di tempo senza la necessaria pianificazione. L'elevata parcellizzazione, lo sviluppo anomalo di viabilità peraltro in degrado, pone l'esigenza di un intervento preventivo pubblico che disciplini la corretta attuazione del comparto. Pertanto la modalità fissata dalle presenti norme per l'attuazione delle previsioni urbanistiche verrà effettuata attraverso la redazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica con i seguenti parametri:

St (sup. territoriale)	mq	520.130,00
It - Indice territoriale	mc/mq	0,10
Pv - Pot.Volumetrica	mc	52.013,00
Vol Pubblico	mc	8.668,83
Vol Residenziale	mc	34.675,33
Vol Alberghiero	mc	8.668,83
Superficie fondiaria	mq	208.052,00
Viabilità (max 10%St)	mq	52.013,00
Indice fondiario	mc/mq	0,21
Rc - Rapporto Copertura	%	20%
H max	m	6,00
D.Confini	m	5,00
D.Edifici	m	10,00
D. Viabilità Provinciale	m	20,00
D. Viabilità Pdl	m	6,00
Spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi (50% St)	mq	260.065,00
Spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi (60% del 50% St)	mq	156.039,00

NORME URBANISTICHE

L'attuazione avverrà mediante predisposizione di strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il tutto nel rispetto dei compluvi, delle parti emergenti, delle linee di cresta e di quant'altro specificato nel progetto guida.

Il potenziale volumetrico si intende comprensivo dell'esistente

L'ubicazione delle volumetrie avverrà negli ambiti individuati nel progetto guida, le aree (F2/S/H) sono definite come non trasformabili e quindi sono inedificabili.

Dovranno inoltre essere previsti elementi di mitigazione, peraltro previsti dalla normativa



vigente (L.152/06)attraverso:

a) Minimizzazione delle superfici impermeabili attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti; Riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture a fini irrigui o acque di servizio (sciacquoni etc.); Trattamento delle acque di pioggia non riutilizzate;

b) I micro ambiti, ancorché prima all'interno della superficie fondiaria, caratterizzati da rocce affioranti saranno di tutela integrale;

TIPOLOGIA

Tutte le strutture edilizie avranno il paramento esterno finito in pietra locale o in intonaco base calce con cromie nella tonalità delle terre e ottenute con colori sempre base calce e acqua. Sono vietate 'velature' realizzate con colori plastici.

Le coperture saranno realizzate con coppi alla sarda, senza gronda terminale; la stessa potrà essere realizzata all'interno del manto non visibile, qualora si renda necessario recuperare l'acqua meteorica a fini di irrigazione del sub ambito. E' consentito realizzare tetti 'verdi'.

NORME PPR

L'intervento ricade nelle all'interno degli insediamenti turistici e come è disciplinato dall'art. 88-89-90 delle NA del PPR. Il progetto guida per le aree a forte acclività di cui all'art. 31 delle norme di PPR prescrive l'inedificabilità estendendo la stessa per le pendenze a partire dal 10%. Dovrà essere tutelata la superficie boscata esistente e dovrà a tal fine essere richiesto parere preventivo alla polizia forestale.

Per quanto attiene al vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 45 delle succitate norme si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale.

La viabilità di PdL dovrà avere la sovrastruttura in terre stabilizzate o comunque manti ecosostenibili drenanti, escludendo bitumi, calcestruzzi etc..

L'illuminazione pubblica necessariamente sarà alimentata da energia rinnovabile (Fotovoltaico).

NORME PAI

L'attuazione delle previsioni urbanistiche dovrà essere coerente con le disposizioni di cui alle NTA del PAI ed in particolare:

Ai sensi dell'art.8 comma2 ter e seguenti delle NA del PAI agg. 2018 il piano attuativo dovrà essere corredato da studio di assetto idrogeologico che specifichi con maggior dettaglio le risultanze degli studi allegati al PUC. Ancorché intrasformabili e non edificabili nelle aree di pericolosità idrogeologica vanno rispettate le prescrizioni generali di cui all'art. 23 delle NTA del



PAI. Lo studio di compatibilità idraulica e geologica sarà effettuato nel rispetto degli art. 24 e 25 delle NTA del PAI.

Le aree di pericolosità idraulica Hi.4,3,2,1, sono disciplinate dall'art.27, 28, 29, 30, delle succitate NTA.

Ai sensi dell'art. 47 delle succitate NTA, l'intervento nella subzona in esame dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica e pertanto il progetto di pdl dovrà contenere il relativo studio redatto secondo disposizioni delle relative direttive emanate dalla RAS.

Le fasce fluviali, come cartografate nelle varie tavole, sono oggetto di tutela integrale e inedificabili.

Si richiama con valore di norma l'elaborato del rispettivo Progetto Guida.

La capacità edificatoria, i vincoli e le prescrizioni relative al terreno in oggetto sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto con prot. n.1294 del 28.01.2021 e rilasciato a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Golfo Aranci il 27.12.2021 prot. n. 0017153, che si richiama integralmente, allegato alla presente Relazione di consulenza.

Alla luce dei dati su esposti e delle dimensioni del lotto di cui trattasi, possono ricavarsi i seguenti parametri di riferimento da assumere come base per esprimere il giudizio di stima del bene di cui trattasi:

Superficie Territoriale	6410		mq
Indice di edificabilità Fondiaria	0,1		mc/mq
Volumetria Ammessa	641		mc
Volume Pubblico	106,83	16,67%	mc
Volume Residenziale	427,33	66,67%	mc
Volume Alberghiero	106,83	16,67%	mc
Rapporto di Copertura	0,2		mq/mq
Superficie Fondiaria	2564		mq
Altezza massima edifici	6		m

3.11 QUESITO UNDICI – “precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità”;

. L'area geografica di riferimento è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica pubblica.

3.12 QUESITO DODICI – “dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a



parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile";

Il pignoramento ha riguardato la quota di 1/4 della particella catastale individuata al Comune Censuario di Golfo Aranci, Foglio 18, Particella 316; si dà atto che l'unica cointestataria catastalmente indicata dei beni era la sig.ra [REDACTED], nata a Luras il 28.04.1928, deceduta in Tempio Pausania in data 08.07.2011, come da certificato di morte in atti.

Ai fini della salvaguardia del valore del bene, anche alla luce delle limitate superfici in esame, si ritiene che lo stesso non possa essere, allo stato attuale, divisibile in natura; il bene pignorato è alienabile pro quota in un unico Lotto di Vendita, nello specifico il n. 5 riferito alla presente procedura.

3.13 QUESITO TREDICI – “valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo”;

Il bene pignorato è alienabile in un unico Lotto di Vendita, nello specifico il n. 5 riferito alla presente procedura.

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

Il bene oggetto di giudizio si trova nel Comune di Golfo Aranci in loc. Cugnana, comprendente un terreno di 6410 mq con sviluppo Est-Ovest identificato come segue:

- secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, Art. 68 delle Norme di Attuazione “F2.05” - “SOS ARANZOS”.

La capacità edificatoria, i vincoli e le prescrizioni relative al terreno in oggetto sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto con prot. n.1294 del 28.01.2021 e rilasciato a firma del Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Golfo



Aranci il 27.12.2021 prot. n. 0017153, che si richiama integralmente, allegato alla presente Relazione di consulenza.

Il terreno si identifica al Catasto Terreni del Comune di Golfo Aranci al foglio 18, mappale 316, Qualità incolto produttivo, Classe 1, Superficie 6.410 mq, Reddito Dominicale Euro 0,99, Reddito Agrario Euro 0.33.

Il terreno di cui trattasi l'immobile risulta intestato catastalmente alla sig.ra [REDACTED] proprietaria per 1/4 a seguito di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/10/2003 protocollo n. SS0058285 in atti dal 15/03/2004 Registrazione: UU Sede: TEMPIO PAUSANIA Volume: 517 n: 69 del 11/03/2004 SUCCESSIONE DI [REDACTED] (n. 1262.1/2004). Si dà atto che l'unica comproprietaria dei beni indicati era la sig.ra [REDACTED] nata a Luras il 28.04.1928, deceduta in Tempio Pausania in data 08.07.2011.

Il terreno in oggetto è sito in località Cugnana nel comune di Golfo Aranci, tangente alla Strada Provinciale 82 che mette in comunicazione la città di Olbia con Golfo Aranci. Il terreno si sviluppa dall'incrocio tra Via Cala Banana e via Spiaggia Sos Aranzos in direzione ovest parallelamente alla via Spiaggia Sos Aranzos. Il contesto paesaggistico riprende i caratteri della costa, contraddistinta da emergenze granitiche e macchia mediterranea. È distante circa 800 m dal mare, 4 km dal centro abitato di Golfo Aranci e 5 km dal centro abitato di Olbia. L'area geografica è dotata delle urbanizzazioni primarie riferite alla fornitura elettrica pubblica.

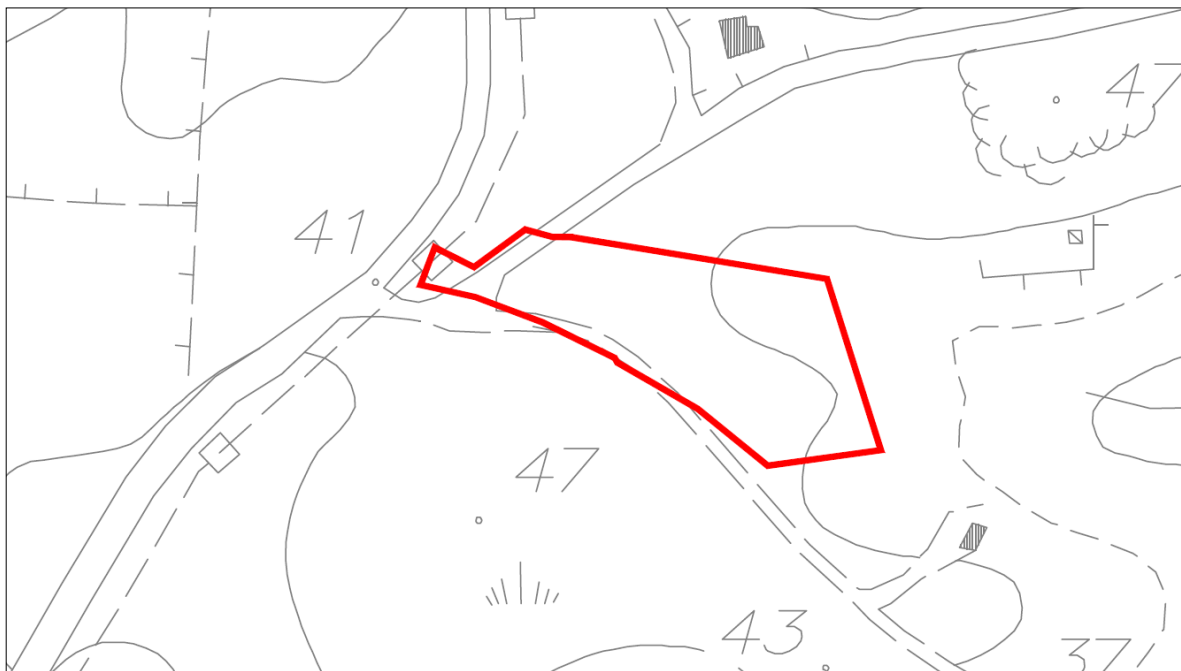
Il terreno in oggetto, confinante a Sud con la via pubblica e negli altri lati con proprietà differenti, non presenta perimetrazioni fisiche. L'orografia è lievemente scoscesa, degradante in direzione est verso il mare. Il terreno presenta una fitta copertura vegetale caratterizzata da macchia mediterranea.

Il terreno è totalmente ineditato.



Inquadramento urbano





Planimetria del Bene

3.15 QUESITO QUINDICI – “determini il complessivo valore dell’immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell’usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell’intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l’esperto provvederà al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici”;

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale di mercato del Bene, per la redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica si è valutata la possibilità di utilizzare il metodo di Stima “SINTETICO-COMPARATIVO AL VALORE DI MERCATO (pluriparametrico)”, che consiste nel comparare l’immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, esposizione, potenzialità edificatoria, etc.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di terreni con caratteristiche



similari a quelle del lotto in esame, ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato dell'immobile, si è proceduto pertanto all'effettuazione dell'indagine nel cosiddetto Mercato Elementare Omogeneo, ovvero il mercato di riferimento dove, per caratteristiche e peculiarità, può essere ricompreso il bene oggetto di stima, utilizzando per la definizione del valore il parametro Euro/mq di superficie commerciale.

Sono state rilevate alcune vendite, e rinvenuti sul mercato diversi annunci di vendita: tali dati sono stato attentamente valutati ma non stati ritenuti idonei all'applicazione del metodo estimativo, in quanto indice di un mercato caratterizzato da aleatorietà e profonda discontinuità, dove non si riscontra l'elemento fondamentale della *permanenza delle condizioni*, necessaria per ritenere affidabile e certa l'applicazione del metodo di stima.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra si ritiene opportuno, visto l'attuale mercato immobiliare della zona, di determinare il "più probabile valore di mercato" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$V_a = V_{mt} - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_{mt} = valore del bene trasformato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, spese generali, utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare, in considerazione della tempistica relativa alla trasformazione, si ritiene, con ragionevole approssimazione, in regime di permanenza delle condizioni e già scontato all'attualità.

Le fonti dalle quali attingeremo per l'individuazione dei valori e parametri necessari per la stima del bene trasformato sono:

- 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- 2) Mercato-immobiliare.info (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d'immobile);



- 3) Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari, attraverso la rilevazione degli immobili compravenduti nell'area d'interesse ed in quelle limitrofe e relativa ad immobili simili o assimilabili nella zona e/o nelle zone limitrofe, sia per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, etc.) che per l'anno di riferimento.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 1° semestre 2021, sono stati rilevati i seguenti dati relativi all'immobile da stimare; si riportano pertanto i valori medi di riferimento alla base della stima del bene trasformato:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/mq)	
				min	max
1	Abitazioni civili	Golfo Aranci	Suburbana/Costiera	€ 3.9000,00	€ 4.500,00
2	Ville e Villini	Golfo Aranci		€ 3.200,00	€ 4.800,00

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore medio di Mercato (Euro/mq)	
				min	max
1	Abitazioni civili	Golfo Aranci	Centrale/Centro Urbano	€ 2.500,00	€ 3.500,00
2	Ville e Villini	Golfo Aranci		€ 3.000,00	€ 4.200,00

Dal Mercato-immobiliare.info, sono stati rilevati i dati relativi al mercato di riferimento; sulla base dei dati comparati si può assumere un Valore compreso tra i 2.550 euro/mq ed i 4.300 Euro/mq; sulla base della potenzialità edificatoria del sito e delle caratteristiche della zona, si può assumere un valore pari a circa 4.000 Euro/mq.

Dai vari operatori immobiliari, sono stati rilevati i seguenti dati, che si riportano e che si utilizzeranno in seguito per la stima:

N Ordine	Tipologia	Città	Zona	Valore	mq	Valore medio (Euro/mq)
1	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 330 000,00	90	€ 3 666,67
2	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 360 000,00	88	€ 4 090,91
3	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 610 000,00	135	€ 4 518,52
4	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 350 000,00	90	€ 3 888,89
5	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 330 000,00	80	€ 4 125,00
6	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 280 000,00	70	€ 4 000,00
7	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 430 000,00	99	€ 4 343,43
8	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 330 000,00	69	€ 4 782,61
9	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 320 000,00	88	€ 3 636,36



10	Appartamento/Villino	Golfo Aranci	Suburbana/costiera	€ 250 000,00	65	€ 3 846,15
67						
VALORE MEDIO DI MERCATO						€ 4 089,85

Dagli approfondimenti effettuati è emerso che, ad oggi, anche alla luce delle potenzialità edificatorie e della eventuale persecuzione di un piano attuativo di iniziativa pubblica di tipo perequativo, non vi sono sostanziali differenze di valore destinazione residenziale e destinazione turistico-ricettiva; pertanto, ai fini della semplificazione e della massima trasparenza, si ritiene opportuno equiparare la potenzialità edificatoria con diversa destinazione d'uso, adottando gli accorgimenti ritenuti necessari al fine di addivenire ad un giudizio di stima congruo ed attendibile.

Dall'esame delle quotazioni proposte dalle fonti di mercato, non emerge una differenza sostanziale tra i dati riportati dall'OMI ed i dati scaturiti dall'indagine di mercato sugli operatori immobiliari; considerata la classificazione dei dati rilevati, si prenderà come riferimento relativo al bene trasformato, il valore medio acquisito, soprattutto alla luce della localizzazione delle unità immobiliari analizzate e delle condizioni al contorno del Bene da stimare. Pertanto assumeremo per la stima, un valore medio rilevato arrotondato, ovvero € 4.000,00 euro/mq. Tale valore, in quanto riferito in ipotesi al bene trasformato, può essere assunto tal quale, senza rivalutazioni dovute a vetustà, obsolescenza etc.

Considerato che il Piano Urbanistico Comunale di Golfo Aranci (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 29/04/2020) prevede per il terreno in questione la seguente destinazione Urbanistica: Zona "B.2.2" - di Completamento Estensivo, con destinazione funzionale residenziale, si riassumono di seguito i parametri di riferimento relativi alla potenzialità edificatoria del sito:

Superficie Territoriale	6410		mq
Indice di edificabilità Fondiaria	0,1		mc/mq
Volumetria Ammessa	641		mc
Volume Pubblico	106,83	16,67%	mc
Volume Residenziale	427,33	66,67%	mc
Volume Alberghiero	106,83	16,67%	mc
Rapporto di Copertura	0,2		mq/mq
Superficie Fondiaria	2564		mq
Altezza massima edifici	6		m

Nell'ottica di un approccio volto al massimo sfruttamento delle potenzialità del sito, valutato che si può edificare con tipologia su uno o due livelli, si ritiene corretto assumere un'altezza media pari a m 5,70, dal quale deriva una superficie edificabile (computabile a fini volumetrici) pari a:



$$mc (427,33+106.83)/3,00 m = 178,06 mq$$

Tale superficie, tenuto conto della possibilità di realizzare superfici complementari ed a corredo delle unità abitative (quali terrazze, verande, posti auto, giardini di proprietà, volumi tecnici e di servizio, etc.) può essere incrementata in via prudenziale del 10%, al fine di addivenire alla superficie lorda commerciale del bene trasformato:

$$mq 178,06 \times 10\% = 17.80 mq$$

pertanto

$Sc = mq 178,06 + 17.80 mq = 195,86 mq$, arrotondato a 200,00 mq, che rappresenta appunto, con ragionevole approssimazione, la superficie lorda commerciale del bene trasformato.

Sulla base dei dati su esposti avremo quindi

$$Vmt = Vu \times Sc$$

dove:

Vmt: valore del bene trasformato

Vu: valore unitario del bene trasformato

Sc: superficie commerciale del bene trasformato

Avremo quindi:

$$Vmt = Vu \times Sc$$

$$Vmt = € 4.000,00 \times mq 200,00 =$$

$$Vmt = € 800.000,00$$

Per giungere al più probabile valore di Mercato del Bene, bisogna ora procedere con la stima dei fattori di costo relativi alla trasformazione; i valori di costo sono ottenuti tenendo in considerazione la funzione di costo del soggetto promotore:

- i valori relativi al costo di costruzione degli immobili possono essere ottenuti attraverso il procedimento della scala dei prezzi noti, integrate da indagini di mercato svolte sulle fonti più autorevoli;
- gli altri costi sono stimati con riferimento alle proprie metriche di valutazione, riferite ad un mercato elementare omogeneo attendibile.



Come per i valori di mercato, la stima dei valori di costo assume un mercato stabile ed è effettuata al netto dell'inflazione e riferita allo stato attuale, considerando trascurabile il tasso di attualizzazione in relazione ai tempi di esecuzione delle trasformazioni stesse. La stima dei costi prevede:

- Costo di Costruzione, comprendente la realizzazione degli immobili e opere accessorie, stimato nel mercato di riferimento 1.600,00 in Euro/mq di superficie commerciale lorda;
- Spese Tecniche afferenti il progetto, stimate nella misura dell' 12,50% del Costo di Costruzione;
- Oneri Concessori, di urbanizzazione, di segreteria etc., stimate nella misura del 10,00% del Costo di Costruzione;
- Spese generali afferenti il soggetto attuatore, stimato nella misura del 10% del valore dell'operazione di trasformazione;
- Utile d'Impresa afferente il soggetto attuatore stimato nella misura del 15% del valore dell'operazione di trasformazione.

Riassumendo:

N Ordine	Tipologia	mq	Valore	Valore medio (Euro/mq)	
1	Costo di Costruzione	200,00	€ 1 600,00	€ 320 000,00	
2	Spese tecniche		12,50%	€ 40 000,00	(calcolato sul Costo di Costruzione)
3	Oneri Concessori, urbanizzazione, etc.		10,00%	€ 32 000,00	(calcolato sul Costo di Costruzione)
4	Spese Generali		10,00%	€ 80 000,00	(calcolato sul valore dell'Operazione)
5	Utile d'Impresa		15,00%	€ 120 000,00	(calcolato sul valore dell'Operazione)
SOMMANO				€ 592 000,00	

Il valore del Bene sarà data pertanto dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e le spese necessarie alla sua trasformazione, ovvero:

$$V_a = V_{mt} - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_{mt} = valore del bene trasformato

K = costo di trasformazione

$$V_a = € (800.000,00) - (592.000,00) = € 208.000,00$$

Il valore così ottenuto, in funzione del metodo di stima applicato, deve necessariamente essere valutato in base alle competenze del Tecnico estimatore ed alla conoscenza del mercato di



riferimento; tale metodo di stima, infatti, sconta i limiti derivanti dalla difficoltà a stimare tutti i valori con riferimento alla teoria dell'ordinarietà, in quanto si fa riferimento prevalentemente a date future e ci si riferisce necessariamente al postulato della permanenza delle condizioni.

Le molteplici ipotesi ed i ragionamenti alla base del procedimento, anche alla luce dell'andamento del mercato relativo alla tipologia di beni oggetto di stima, suggeriscono in via precauzionale un deprezzamento pari a circa il 3,50% del Valore stimato, al fine di garantire un risultato oggettivamente valido e congruo.

$V_m = € (208.000,00) - (208.000 \times 3,50\%) = € 200.720,00$ arrotondato a € 200.000,00, che rappresenta pertanto il valore che può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Il bene è pignorato per una quota pari ad 1/4 della proprietà, pertanto il valore del bene pignorato è pari a:

$$V_m/4 = € (200.000,00 / 4) = € 50.000,00$$

La valutazione sopra espressa relativa al valore pro quota del bene pignorato, pari a € 50.000,00 (cinquantamila/00) alla data della stima, può risultare comunque suscettibile di mutazione del 5% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.



4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento ulteriore dovesse necessitare.

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

Allegati Lotto di vendita n. 1:

1. Planimetria del bene;
2. Verifiche catastali;
3. Concessioni e licenze edilizie;
4. Titolo legittimante la detenzione;
5. Verbale di sopralluogo immobile;
6. Schema riepilogo superfici;
7. Documentazione fotografica;
8. Copia comunicazioni e ricevute.
9. Iscrizioni e trascrizioni
10. Aggiornamento catastale
11. Stato civile
12. Atto di matrimonio

Allegati Lotto di vendita n. 2:

1. Planimetria del bene;
2. Verifiche catastali;
3. Concessioni e licenze edilizie;
4. Titolo legittimante la detenzione;
5. Verbale di sopralluogo immobile;
6. Schema riepilogo superfici;
7. Documentazione fotografica;
8. Copia comunicazioni e ricevute.
9. Iscrizioni e trascrizioni
10. Copia contratti di locazione
11. Stato civile
12. Atto di matrimonio



Allegati Lotto di vendita n. 3:

1. Planimetria del bene;
2. Verifiche catastali;
3. Concessioni e licenze edilizie;
4. Titolo legittimante la detenzione;
5. Verbale di sopralluogo immobile;
6. Schema riepilogo superfici;
7. Documentazione fotografica;
8. Copia comunicazioni e ricevute.
9. Iscrizioni e trascrizioni
10. Stato civile
11. Atto di matrimonio

Allegati Lotto di vendita n. 4:

1. Planimetria del bene;
2. Verifiche catastali;
3. Concessioni e licenze edilizie;
4. Titolo legittimante la detenzione;
5. Verbale di sopralluogo immobile;
6. Schema riepilogo superfici;
7. Documentazione fotografica;
8. Copia comunicazioni e ricevute.
9. Iscrizioni e trascrizioni
10. Copia contratto di locazione
11. Stato civile
12. Atto di matrimonio

Allegati Lotto di vendita n. 5:

1. Planimetria del bene;
2. Verifiche catastali;
3. Concessioni e licenze edilizie;
4. Titolo legittimante la detenzione;
5. Verbale di sopralluogo immobile;
6. Schema riepilogo superfici;
7. Documentazione fotografica;



8. Copia comunicazioni e ricevute.
9. Iscrizioni e trascrizioni
10. Copia contratti di locazione
11. Stato civile
12. Atto di matrimonio

Il C.T.U.

Arch. Mauro Quidacciolu

Tempio Pausania 30/03/2025

