

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare

Procedura N°128/2021 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: *Dott.sa Antonia Palombella*

Creditore procedente:

Debitore esecutato:



PREMESSA

In data 13 gennaio 2025 il Giudice dell'Esecuzione **Dott.sa Antonia Palombella** ha conferito l'incarico, accettato e giurato telematicamente il giorno 14 gennaio 2025 con deposito nel fascicolo telematico, allo scrivente **Arch. Antonio Piga**, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. delle Province di Sassari e Olbia Tempio al n°785 e all'Albo dei consulenti tecnici del giudice presso il Tribunale civile e penale di Tempio Pausania, con studio a Calangianus in Via Bainsizza n°5/b, di procedere nelle indagini peritali relativamente all'esecuzione immobiliare n°128/2021 promossa da [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED], a norma degli artt. 602 e segg. c.p.c. quale attuale proprietaria degli immobili oggetto di perizia.

Il giudice dell'esecuzione affida all'esperto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:

1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

2) Descrizione dell'immobile pignorato

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

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

4) Variazioni catastali

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.



5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico

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

8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione

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

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti

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

10) Divisibilità dell'immobile in natura

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

11) Stato di possesso dell'immobile

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione.

12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

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

13) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità



Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

14) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolite ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.



1) Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.

A seguito di un'ispezione ipotecaria (*Allegato A - Ispezioni ipotecarie*) si è potuto accertare che a far data dal 18 dicembre 1990 al 9 settembre 2025, sugli immobili distinti nel:

- Foglio 175 Mappale 1274, Sub 2;
- Foglio 180 Mappale 225;
- Foglio 180 Mappale 359;
- Foglio 180 Mappale 366;
- Foglio 180 Mappale 367;
- Foglio 180 Mappale 452, Sub 2;

oggetto di indagine peritale, GRAVANO le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 05/10/2016 - Registro Particolare 5387 Registro Generale 7599
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 84550/37661 del 29/09/2016
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE del 01/04/2020 - Registro Particolare 373 Registro Generale 2806
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 323 del 25/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 28/06/2021 - Registro Particolare 4749 Registro Generale 6770
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 575 del 24/06/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 29/07/2021 - Registro Particolare 5884 Registro Generale 8289
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 762 del 16/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Formalità riscontrate dopo l'ispezione ipotecaria

Nota n°1

Nella Nota n°1 è presente un titolo telematico di "Atto di ratifica di esclusione di socio e riassetto della compagine sociale in sostituzione socio defunto ai sensi dell'art. 2284 c.c.", Repertorio n°84550, Raccolta n°37661, stipulato in Tempio Pausania (SS), il giorno 29 settembre 2016, presso lo studio notarile del Dott. [REDACTED].

2) Descrizione dell'immobile pignorato

I sopralluoghi ai beni oggetto di perizia sono stati effettuati in data 23 aprile 2025, in presenza del rappresentante dell'I.V.G., il Sig. [REDACTED] e dal Sig. [REDACTED] in rappresentanza della società che occupa il bene.

I beni identificati al Foglio 175 Mappale 1274, Sub 2, durante il sopralluogo erano occupati dalla società [REDACTED], rappresentata dal Sig. [REDACTED], in qualità di conduttore, relativamente ad un contratto di locazione ad uso commerciale, il quale ci ha consentito l'accesso. I restanti beni, erano liberi, e l'accesso è stato consentito dal rappresentante dell'I.V.G.

I beni oggetto di perizia sono situati in Comune di Tempio Pausania, in Viale Valentino n°19 e nei pressi della Zona industriale Alta Gallura, lungo la SS127.





Immagine satellitare



Immagine satellitare



Immagine satellitare

Antonio Piga Architetto - Via Bainsizza n°5/b, 07023, Calangianus (SS) - mail: antoniopigaarchitetto@gmail.com - tel.: +39 340.4630416

Espropriazione Immobiliare N°128 - 2021 R.G.E.





Immagine satellitare



Immagine satellitare

I beni oggetto di perizia, divisi in Lotti dal n°1 al n°5, situati in Comune di Tempio Pausania, in Viale Valentino n°19, trattasi di un compendio immobiliare di edifici e piazzale, destinato alla rivendita di materiale edile (Lotto n°1); mentre i beni situati nei pressi della Zona industriale Alta Gallura lungo la SS127, sono rispettivamente destinati allo stoccaggio di materiale edile (Lotto n°2 e Lotto n°3), e terreni incolti ed edificabili gli altri (Lotto n°4 e Lotto n°5).



Lotto n°1

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania (Codice L093A) – Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Rendita	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
175	1274	2	D/8	Euro 1.332,00	-	Viale Valentino n°45	Proprietà 1/1

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

(1) Proprietà 1/1

Il primo lotto trattasi di un compendio immobiliare di edifici e piazzale, destinato alla rivendita di materiale edile, sito in Comune di Tempio Pausania, in Viale Valentino n°19, distinto in catasto nel Foglio 175, Mappale 1274, Sub 2, e identificato nel Pdf come Zona B (*Tessuti urbani consolidati*).





Durante l'accesso effettuato in data 23 aprile 2025, l'intero compendio era in buono stato di conservazione e manutenzione, dato dal fatto che ivi, viene esercitata un'attività commerciale.

Il corpo di fabbrica è stato costruito a metà anni prima degli anni 1954-1955 (fonte Sardegna Foto Aeree); negli anni successivi ha subito trasformazioni e ampliamenti. Strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composto da:

- Strutture miste in muratura portante in granito, travi e pilastri in CA;
- Solai in latero-cemento;
- Tetto in acciaio e laterizio, con manto di copertura in coppi;
- Tramezzi di partizione interna in laterizio, cartongesso e legno;
- Intonaci di civile abitazione sia interni che esterni;
- Pittura semi-lavabile;
- Pavimentazione in piastrelle ceramiche (in alcune zone è assente la pavimentazione);
- Pavimentazione e rivestimento bagno in piastrelle ceramiche;
- Porte interne in legno;
- Infissi esterni di diversa tipologia e materiali;
- Impianto elettrico a vista e sottotraccia con quadro dedicato;
- Impianto idrico sottotraccia.

Durante l'accesso effettuato in data 23 aprile 2025, l'immobile era così composto:

- Cortile;
- Magazzino;
- Depositi varie;
- Rivendita;
- Esposizione;
- Archivio
- Ufficio;
- Tettoie.

Concessione edilizie e Pratiche SUAPE fornitemi dall'Ufficio Tecnico Comune di Tempio Pausania

Il complesso immobiliare è stato realizzato con:

- Autorizzazione n°305/1981 del 30/01/1981;
 - Trasformazione di una finestra in vetrina.
- Concessione edilizia n°62/1989 del 20/05/1989;
 - Costruzione di una tettoia aperta.
- Concessione edilizia n°64/1989 del 29/05/1989
 - Demolizione, ricostruzione ed ampliamento di un edificio ad uso commerciale e di deposito.
- Autorizzazione n°49/2006 del 27/04/2006
 - Manutenzione straordinaria con realizzazione di vetrine per esposizione.
- Concessione edilizia n°205/2006 del 31/10/2006
 - Realizzazione di una veranda nel fabbricato.
- Concessione edilizia n°106/2014 del 21/07/2014
 - Accertamento di conformità delle opere.
- Concessione edilizia n°29/2015 del 06/03/2015
 - Accertamento di conformità delle opere.
- Provvedimento interdittivo n°38/2016 del 29/01/2016
 - Inibizione all'attività di vendita per un porzione del fabbricato.
- Pratica SUAPE n°1378 inviata il 15/05/2014
 - Richiesta di agibilità.
- Pratica SUAPE n°1534 inviata il 05/09/2014
 - Richiesta di agibilità.



- Pratica SUAPE n°1807 inviata il 03/07/2015
 - Richiesta di agibilità.
- Pratica SUAPE n°2159 inviata il 09/12/2015
 - Diversa tipologia di spazi interni e piccoli lavori di manutenzione.
- Pratica SUAPE n°2197 inviata il 10/01/2016
 - Manutenzione del mano di copertura e degli intonaci.
- Pratica SUAPE n°2229 inviata il 23/01/2016
 - Riduzione superfici di vendita.
- Pratica SUAPE n°2247 inviata il 28/01/2016
 - Comunicazione diminuzione area di vendita.
- Pratica SUAPE n°2266 inviata il 08/02/2016
 - Trasformazione d'uso di alcuni locali di vendita a magazzini ed accessori.
- Pratica SUAPE n°2297 inviata il 03/02/2016
 - Richiesta di agibilità.
- Pratica SUAPE n°0917.367570 inviata il 20/09/2021
 - Accertamento di conformità, di due manufatti, su area esterna..

Lotto n°2

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania (Codice L093A) – Catasto Fabbricati e Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Rendita	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
180	225	-	Sughereto	Euro D.0,23-A.0,06	Totale 82 mq	Loc. Zona industriale	(1) Proprietà 1/1
180	452	2	D/8	-	-	Loc. Zona industriale	(1) Proprietà 1/1

Gli immobili indicati, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

_____ (1) Proprietà 1/1

Il secondo lotto è composto da una tettoia con terreno prospiciente, destinato al deposito di materiale edile, sito nei pressi della Zona industriale Alta Gallura, lungo la SS127, distinto in catasto nel Foglio 180, Mappale 225 (terreni) e Mappale 452, Sub 2 (fabbricati). Tale lotto è identificato nel PUC come ZTO D (Produttiva).

N.B. Al Lotto n°2 si accede dai Mappali 361 e 363, non oggetto di esecuzione immobiliare. La proprietà dei rispetti mappali è per 667/1000, della società Edilnova Loriga Francesco Eredi s.n.c. di Danilo Loriga & C.





Durante l'accesso effettuato in data 23 aprile 2025, la tettoia era in discreto stato di conservazione, mentre il terreno circostante era in uno stato di semi abbandono.

Il corpo di fabbrica è stato costruito tra il 1986 e il 1987. Strutturalmente da un'analisi tecnico visiva è composto da:

- Strutture miste in muratura portante CLS;
- Travi e pilastri in acciaio;
- Tetto in acciaio con manto di copertura in lastre di cemento.
-

Durante l'accesso effettuato in data 23 aprile 2025, l'immobile era così composto:

- Cortile prospiciente la tettoia;
- Tettoia per il deposito di materiale edile.

Concessione edilizie e Pratiche SUAPE fornitemi dall'Ufficio Tecnico Comune di Tempio Pausania

Il complesso immobiliare è stato realizzato con:

- Concessione edilizia n°4/1986 del 20/01/1986;
 - Costruzione di tettoie allo stato precario.
- Condonò edilizio Prot. n°3186/1995 del 01/03/1995;
 - Richiesta di condono edilizio per regolarizzare la posizione e per il completamento delle opere.

Lotto n°3

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania (Codice L093A) – Catasto Fabbricati e Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Rendita	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
180	359	-	Sughereto	Euro D.4,76-A.1,12	Totale 1674 mq	Loc. Zona industriale	(1) Proprietà 1/1

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

(1) Proprietà 1/1

Il terzo lotto è composto da terreno, destinato al deposito di materiale edile, sito nei pressi della Zona industriale Alta Gallura, lungo la SS127, distinto in catasto nel Foglio 180, Mappale 359 (terreni). Tale lotto è identificato nel PUC come ZTO D (Produttiva).

N.B. Al Lotto n°3 si accede dai Mappali 361 e 363, non oggetto di esecuzione immobiliare. La proprietà dei rispetti mappali è per 667/1000, della società



Durante l'accesso effettuato in data 23 aprile 2025 il terreno era in uno stato di semi abbandono.

Lotto n°4

Identificazione catastale

Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania (Codice L093A) – Catasto Fabbricati e Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Rendita	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
180	366	-	Pascolo	Euro D.3,07-A.2,30	Totale 1487 mq	Loc. Zona industriale	(1) Proprietà 1/1

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:

_____ (1) Proprietà 1/1

Il terzo lotto è composto da terreno, destinato al deposito di materiale edile, sito nei pressi della Zona industriale Alta Gallura, lungo la SS127, distinto in catasto nel Foglio 180, Mappale 366 (terreni). Tale lotto è identificato nel PUC come ZTO D (*Produttiva*).

N.B. Al Lotto n°4 si accede dal Mappale 363, non oggetto di esecuzione immobiliare. La proprietà dei rispetti mappali è per 667/1000, della società _____





Durante l'accesso effettuato in data 23 aprile 2025 il terreno era in uno stato di totale abbandono.

Lotto n°5

Identificazione catastale
 Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania (Codice L093A) – Catasto Fabbricati e Terreni

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Rendita	Superficie catastale	Indirizzo	Diritti e oneri reali
180	367	-	Pascolo	Euro D.5,34-A.4,01	Totale 2587 mq	Loc. Zona industriale	(1) Proprietà 1/1

L'immobile indicato, dopo un'indagine catastale, risulta intestato a:
 _____(1) Proprietà 1/1

Il terzo lotto è composto da terreno, destinato al deposito di materiale edile, sito nei pressi della Zona industriale Alta Gallura, lungo la SS127, distinto in catasto nel Foglio 180, Mappale 367 (terreni). Tale lotto è identificato nel PUC come ZTO D (Produttiva).

N.B. Al Lotto n°5 si accede dalla SS127.



Durante l'accesso effettuato in data 23 aprile 2025 il terreno era in uno stato di totale abbandono.

(Allegato B - Planimetria, Mappe e Visure catastali)

(Allegato D - Concessioni Edilizie e Progetti – Su richiesta, essendo file di grandi dimensioni)

3) Accertamento di conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Lotto n°1

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile

Via: Valentino n°19

Comune: Tempio Pausania

Provincia: Gallura Nord-Est Sardegna

Dati catastali:

Foglio: 175 Mappale: 1274

Subalterno: 2

Piano: T

Lotto n°2

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile

Via: SS127 / Zona industriale

Comune: Tempio Pausania

Provincia: Gallura Nord-Est Sardegna



Dati catastali:

Foglio: 180 Mappale: 452

Subalterno: 2

Piano: T

Foglio: 180 Mappale: 225

Lotto n°3

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile

Via: SS127 / Zona industriale

Comune: Tempio Pausania

Provincia: Gallura Nord-Est Sardegna

Dati catastali:

Foglio: 180 Mappale: 359

Lotto n°4

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile

Via: SS127 / Zona industriale

Comune: Tempio Pausania

Provincia: Gallura Nord-Est Sardegna

Dati catastali:

Foglio: 180 Mappale: 366

Lotto n°5

La descrizione attuale del bene corrisponde ai dati contenuti nel pignoramento, i quali vengono riassunti di seguito:

Dati immobile

Via: SS127 / Zona industriale

Comune: Tempio Pausania

Provincia: Gallura Nord-Est Sardegna

Dati catastali:

Foglio: 180 Mappale: 367



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0023826 del 01/03/2016 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tempio Pausania Viale Valentino oiv. 45	
Scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 175 Particella: 1274 Subalterno: 2	██████████ Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 3498

mapp. 63 PIANO TERRA	PIANO PRIMO
------------------------------------	--------------------

NORD

viale Valentino

PIANO TERRA

via Nazioni Unite

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2025 - Comune di TEMPIO PAUSANIA(L093) - < Foglio 175 - Particella 1274 - Subalterno 2 >
VIALE VALENTINO n. 45 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 23/04/2025 - n. T256511 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0023826 del 01/03/2016 ¹	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tempio Pausania Viale Valentino oiv. 45	
Scheda n. 2 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione: Foglio: 175 Particella: 1274 Subalterno: 2	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 3498

Ultima planimetria in atti

Data: 23/04/2025 - n. T256511 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2025 - Comune di TEMPIO PAUSANIA(L093) - < Foglio 175 - Particella 1274 - Subalterno 2 >
VIALE VALENTINO n. 45 Piano T

Lotto n°1 - Planimetria catastale - Foglio 175, Mappale 1274, Sub. 2, P. T

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Sassari	Dichiarazione protocollo n. SS0168456 del 20/07/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Tempio Pausania Zona Industriale oiv. SNC	
Scheda n. 1 Scala 1:500	Identificativi Catastali:	Compilata da: Deiana Emilio
	Sezione: Foglio: 180 Particella: 452 Subalterno: 2	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Sassari N. 553

CORTILE	
TETTOIA	
PIANO TERRA	

Ultima planimetria in atti

Data: 23/04/2025 - n. T290953 - Richiedente: PGINTN86P13G203S

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/04/2025 - Comune di TEMPIO PAUSANIA(L093) - < Foglio 180 - Particella 452 - Subalterno 2 >
LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T

Lotto n°2 - Planimetria catastale - Foglio 180, Mappale 452, Sub. 2, P.T.

4) Variazioni catastali

Lotto n°1

Lo stato di fatto del primo lotto, è conforme alla planimetria catastale; l'immobile NON necessita di un accertamento di conformità.

Lotto n°2

Lo stato di fatto del secondo lotto, è conforme alla planimetria catastale; l'immobile NON necessita di un accertamento di conformità.

Lotto n°3

Non essendoci fabbricati presenti, si da per conforme la mappa catastale.

Lotto n°4

Non essendoci fabbricati presenti, si da per conforme la mappa catastale.

Lotto n°5

Non essendoci fabbricati presenti, si da per conforme la mappa catastale.

5) Previsione dello strumento urbanistico comunale

Lotto n°1

L'interno fabbricato è identificato nel PUC del Comune di Tempio Pausania, come Zona B (*Tessuti consolidati*).

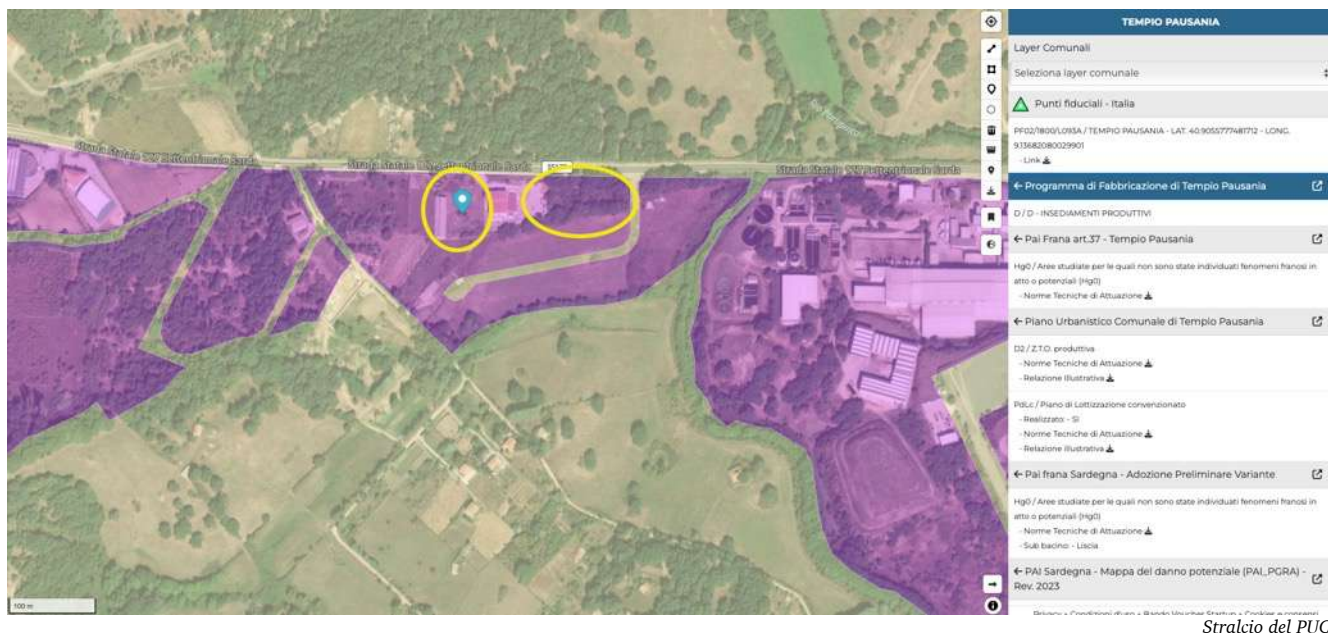


Stralcio del PUC

Lotto n°2 - 3 - 4 - 5

L'interno fabbricato è identificato nel PUC del Comune di Tempio Pausania, come Zona D2 (*ZTO Produttiva*). Il Piano di lottizzazione dei terreni, secondo le informazioni fornitemi dall'U.T., non essendo portato a compimento, risulta essere scaduto, pertanto prima dell'edificazione di fabbricati, va presentato un Piano di Lottizzazione.





Stralcio del PUC

6) Conformità della costruzione e dichiarazione di agibilità

Dopo aver effettuato l'accesso e dopo aver fatto richiesta di accesso agli atti e dopo aver confrontato gli elaborati di progetto fornitemi dall'U.T. del Comune di Tempio Pausania, è stato rilevato che:

Lotto n°1

Il complesso immobiliare è stato realizzato con:

- Autorizzazione n°305/1981 del 30/01/1981;
 - Trasformazione di una finestra in vetrina.
- Concessione edilizia n°62/1989 del 20/05/1989;
 - Costruzione di una tettoia aperta.
- Concessione edilizia n°64/1989 del 29/05/1989
 - Demolizione, ricostruzione ed ampliamento di un edificio ad uso commerciale e di deposito.
- Autorizzazione n°49/2006 del 27/04/2006
 - Manutenzione straordinaria con realizzazione di vetrine per esposizione.
- Concessione edilizia n°205/2006 del 31/10/2006
 - Realizzazione di una veranda nel fabbricato.
- Concessione edilizia n°106/2014 del 21/07/2014
 - Accertamento di conformità delle opere.
- Concessione edilizia n°29/2015 del 06/03/2015
 - Accertamento di conformità delle opere.
- Provvedimento interdittivo n°38/2016 del 29/01/2016
 - Inibizione all'attività di vendita per un porzione del fabbricato.
- Pratica SUAPE n°1378 inviata il 15/05/2014
 - Richiesta di agibilità.
- Pratica SUAPE n°1534 inviata il 05/09/2014
 - Richiesta di agibilità.
- Pratica SUAPE n°1807 inviata il 03/07/2015
 - Richiesta di agibilità.
- Pratica SUAPE n°2159 inviata il 09/12/2015
 - Diversa tipologia di spazi interni e piccoli lavori di manutenzione.
- Pratica SUAPE n°2197 inviata il 10/01/2016



- Manutenzione del mano di copertura e degli intonaci.
- Pratica SUAPE n°2229 inviata il 23/01/2016
 - Riduzione superfici di vendita.
- Pratica SUAPE n°2247 inviata il 28/01/2016
 - Comunicazione diminuzione area di vendita.
- Pratica SUAPE n°2266 inviata il 08/02/2016
 - Trasformazione d'uso di alcuni locali di vendita a magazzini ed accessori.
- Pratica SUAPE n°2297 inviata il 03/02/2016
 - Richiesta di agibilità.
- Pratica SUAPE n°0917.367570 inviata il 20/09/2021
 - Accertamento di conformità, di due manufatti, su area esterna..

L'intera costruzione, è conforme sia urbanisticamente e sia catastalmente.

L'ultima richiesta di agibilità risulta essere, la Pratica SUAPE n°2297 inviata il 03/02/2016.

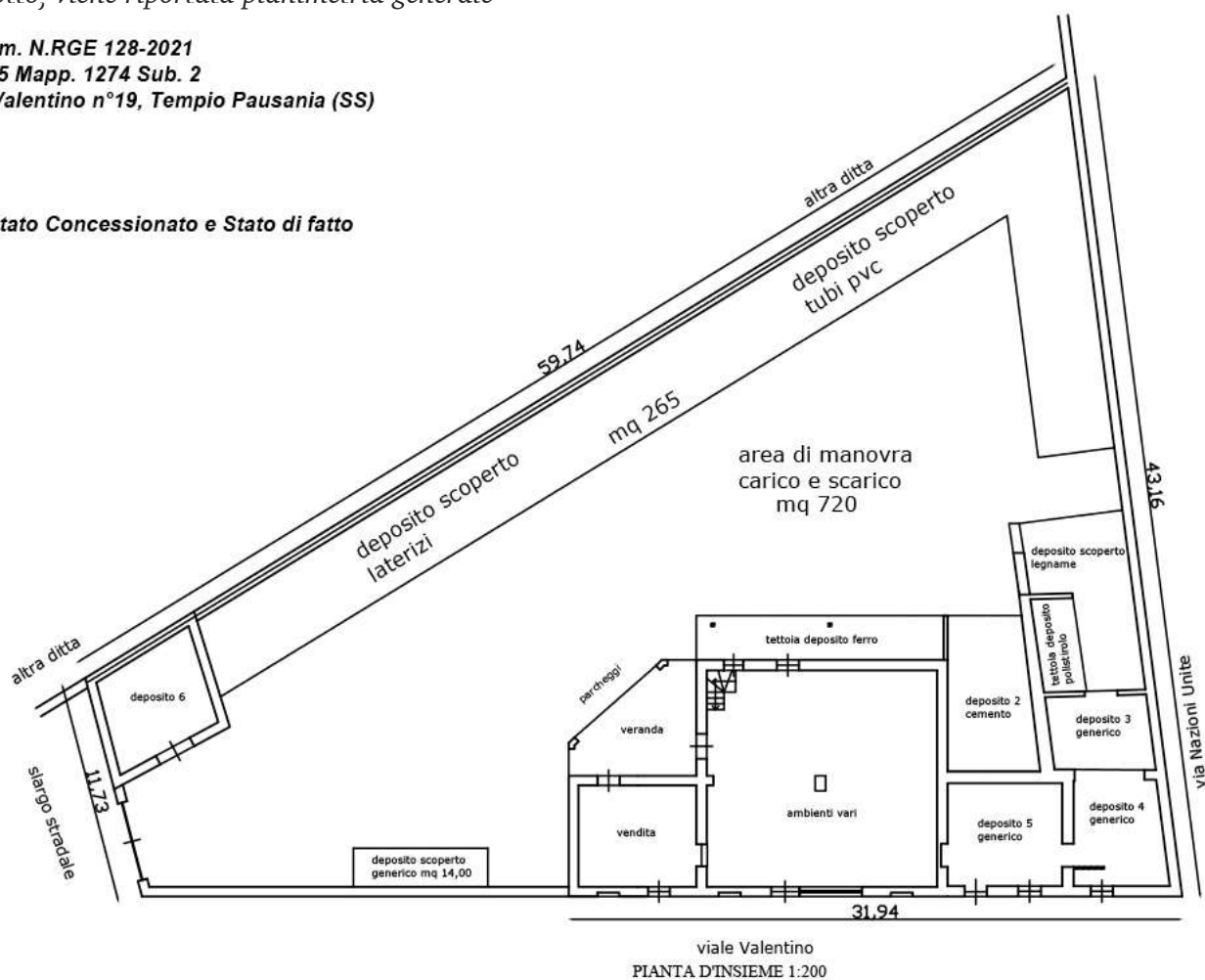
Qui sotto, viene riportata planimetria generale

Es. Imm. N.RGE 128-2021

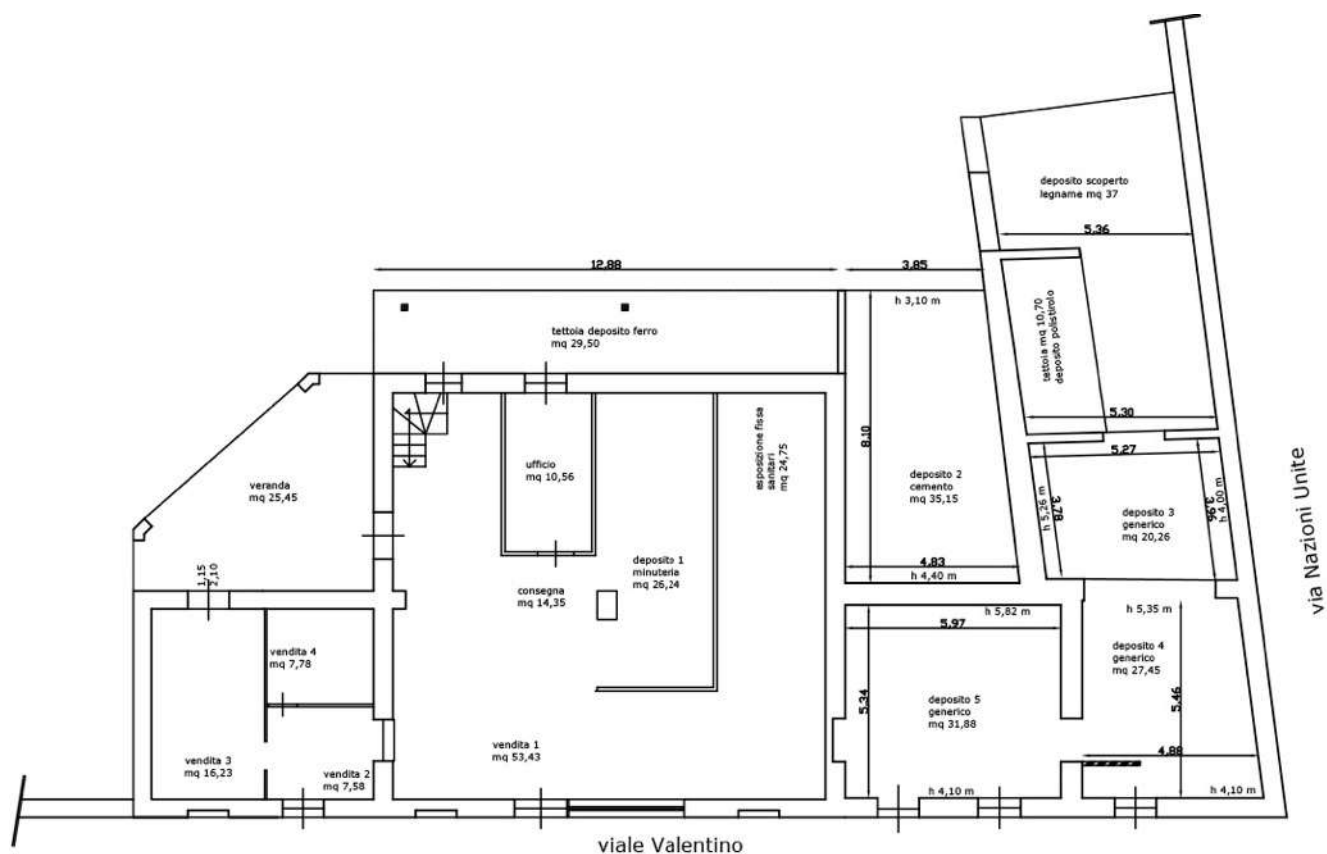
Fg. 175 Mapp. 1274 Sub. 2

Viale Valentino n°19, Tempio Pausania (SS)

Stato Concessionato e Stato di fatto



Qui sotto, viene riportata planimetria principale del negozio / deposito



Lotto n°2

Il complesso immobiliare è stato realizzato con:

- Concessione edilizia n°4/1986 del 20/01/1986;
 - Costruzione di tettoie allo stato precario.
- Condono edilizio Prot. n°3186/1995 del 01/03/1995;
 - Richiesta di condono edilizio per regolarizzare la posizione e per il completamento delle opere.

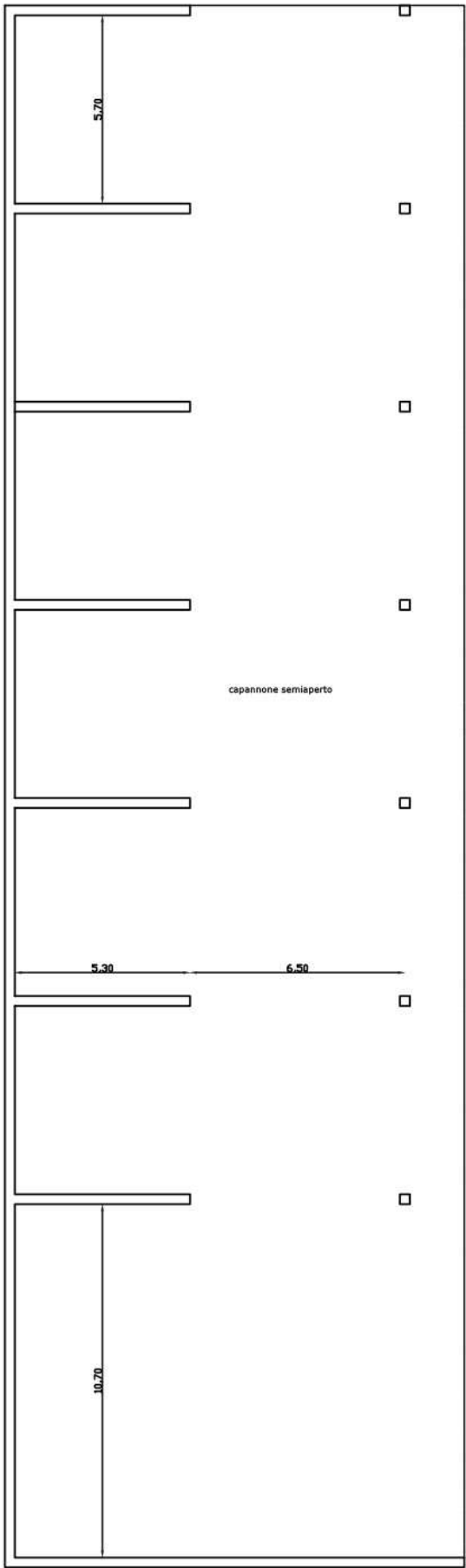
L'intera costruzione, dalla documentazione fornita, parrebbe essere conforme sia urbanisticamente e sia catastalmente.

L'agibilità dell'immobile non mi è stata fornita dall'U.T., pertanto si presume che non sia mai stata rilasciata.



Qui sotto, viene riportata planimetria generale del capanno semiaperto

Stato Concessionato e Stato di fatto



(Allegato C – Restituzioni grafiche)



7) Verifica se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico

Sui beni pignorati, dalle verifiche effettuate, non risultano gravare censi, livelli ed usi civici.

8) Importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non hanno spese fisse di gestione e di manutenzione, in quanto non vi è un condominio.

9) Possibilità a vendere i beni pignorati in uno o più lotti

Avendo rilevato tutti e tre gl'immobili oggetto di esecuzione immobiliare, i beni potranno essere venduti in 5 distinti lotti.

10) Divisibilità dell'immobile in natura

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati pignorati per interno e non pro quota, pertanto ad ogni lotto corrisponde un bene.

11) Stato di possesso dell'immobile

Il Lotto n°1, dalla società Edil C. S.r.l., con sede in Tempio Pausania, Zona Industriale CP 28, C.F. e P.IVA n°02565190903, rappresentata dal Sig. Careddu Domenico, in qualità di conduttore del *Contratto di locazione ad uso commerciale*, stipulato con la società Edilnova S.n.c. di Loriga Francesco e C. in liquidazione, rappresentata dal Dott. Pinna Antonio Emanuele, in qualità di Liquidatore, indicato nel contratto come Locatore. Del suddetto contratto di locazione, è stata fornita copia, ma non è stata fornita copia degli estremi di registrazione dello stesso, presso l'Agenzia delle Entrate.

I restanti Lotti n°2 – 3 – 4 – 5, erano liberi e non occupati.

12) Stato di possesso dell'immobile dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato

Tutti gli immobili al momento dell'accesso non erano occupati né dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13) Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

Dall'analisi della documentazione da me in possesso e da vari accertamenti, sugli immobili non risultano vincoli di nessuna natura, ad esclusione dei vincoli di natura paesaggistica e naturalistica, così come riportato nelle norme tecniche di attuazione del PPR e del PUC di Tempio Pausania.

14) Determinazione del valore di mercato dell'immobile

La determinazione del valore degli immobili è stata ottenuta tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli stessi.

Le estrinseche sono quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale sono ubicati gli immobili, come l'ubicazione, le vie di comunicazione, i servizi limitrofi e le qualità urbanistico-sociale e ambientale in cui sono inseriti.

Le intrinseche sono invece quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'ubicazione che tiene conto dell'esposizione o della vista, la qualità edilizia e la dimensione.



Metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello della *Stima Comparativa*, che si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di simili caratteristiche nella zona medesima. L'analogia è stata determinata esaminando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili. A questo metodo di stima si è aggiunto un confronto con la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI Anno 2024 - Semestre 2

Destinazione commerciale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI
Comune: TEMPIO PAUSANIA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	600	800	L	3	4	L
Negozi	NORMALE	1100	1500	L	6,4	8,7	L

Destinazione produttiva

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SASSARI
Comune: TEMPIO PAUSANIA
Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE
Codice di zona: E2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	600	L	1,5	2,8	L



Caratteristiche estrinseche

I beni oggetto di perizia sono situati in due distinte zone del Comune di Tempio Pausania.

Il Lotto n°1 è in centro, Viale Valentino, ove ubicato il cespite, permettere di raggiungere qualsiasi punto della città in breve tempo. Il quartiere inoltre è dotato di generi alimentari, farmacia, banche, bar, ristoranti, e servizi vari. Anche il collegamento alla viabilità primaria è ottimo, si trovandosi nelle immediate vicinanze della SS127 in direzione Sassari.

Mentre i Lotti n°2 – 3 – 4 – 5, si trovano nei pressi della Zona industriale Alta Gallura, lungo la SS127.

Caratteristiche intrinseche

Il Lotto n°1 trattasi di una rivendita di materiale edile, con un grande piazzale, magazzini e depositi, e la parte di negozio / esposizione; la struttura è prevalentemente realizzata in muratura di granito.

Il Lotto n°2, trattasi di una tettoia semiaperta, con struttura mista in muratura in CLS e Acciaio, con un ampio terreno prospiciente, per il deposito e stoccaggio di materiale edile.

I Lotti n°3 – 4 – 5, sono dei terreni liberi, in zona industriale, pertanto con vocazione edificatoria produttiva e commerciale.

Prezzo medio corrente di immobili simili agli immobili commerciali (rivendite e magazzini)

Mediante la ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si è appurato che il prezzo medio corrente per edifici aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia, pertanto una struttura mista di rivendita con depositi vari, è pari a **€ 1.000,00/mq.**

Prezzo medio corrente di immobili simili agli immobili ad uso deposito (tettoie semiaperte)

Mediante la ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando lo stato di conservazione dell'immobile, si è appurato che il prezzo medio corrente per immobili aventi caratteristiche dell'immobile oggetto di perizia è pari a **€ 100,00 /mq.**

Prezzo medio corrente di immobili simili ai terreni in zona produttiva

Mediante la ricerca di mercato attuale e mediante la consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, considerando che ad oggi il piano di lottizzazione è scaduto, pertanto va ripresentato, con tutto l'iter burocratico che ne segue, si è appurato che il prezzo medio corrente per terreni aventi caratteristiche degli immobili oggetto di perizia è pari a **€ 25,00 /mq.**

Determinazione del prezzo di vendita al metro quadrato

Il prezzo al metro quadrato, è stato ricavato, oltre che dalla comparazione con immobili simili e dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari, anche valutando i prezzi medi di mercato correnti nella zona per la ristrutturazione e costruzione di immobili simili.

Considerate le condizioni attuali in cui si trovano gli immobili, il prezzo attuale di vendita al mq che è stato ricavato, rientra nei parametri delle quotazioni immobiliari OMI tendente al valore medio, per quanto riguarda il Lotto n°1 con tipologia mista negozio/magazzino. Mentre il prezzo attuale di vendita al mq per il Lotto n°2, è stato ricavato da una valutazione del costo di costruzione, dalla sua vetustà e dal costo di ristrutturazione dello stesso. I Lotti n°3 – 4 – 5, son stati comparati ad immobili simili, in vendita nella zona industriale di Tempio Pausania.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima sia il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

È chiaramente possibile essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 4 - 6%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità che compone la stima.



Lotto n°1

Foglio 175, Mappale 1274, Sub. 2

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Rivendita con ambienti vari	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	199,31 mq	1.000,00 €/mq	199.310,00 €
Soppalco	Il costo di questa superficie viene ridotto del 80% rispetto al costo della superficie reale	160,75 mq	200,00 €/mq	32.150,00 €
Magazzini / Depositi	Il costo di questa superficie viene ridotto del 75% rispetto al costo della superficie reale	183,46 mq	250,00 €/mq	45.865,00 €
Tettoie e verande coperte	Il costo di questa superficie viene ridotto del 80% rispetto al costo della superficie reale	71,09 mq	200,00 €/mq	14.218,00 €
Area cortilizia	Il costo di questa superficie viene ridotto del 25% rispetto al costo della superficie reale	1.029,53 mq	10,00 €/mq	10.295,30 €
Valore totale dell'immobile				301.838,30 €
TOTALE ARROTONDATO 300.000,00 € (trecentomilaeuro/00)				

Lotto n°2

Foglio 180, Mappale 452, Sub. 2 e Foglio 180, Mapp. 225

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Tettoia semiaperta	E' la superficie interna comprensiva dei muri interni, di quelli perimetrali e metà delle murature di confine con altre unità abitative	650,00 mq	100,00 €/mq	65.000,00 €
Terreno	Il costo di questa superficie viene ricavato mediante la comparazione con terreni aventi caratteristiche simili	1.732,34 mq	25,00 €/mq	43.308,50 €
Valore totale dell'immobile				108.308,50 €
TOTALE ARROTONDATO 108.300,00 € (centoottomilaeurotrecento/00)				

Lotto n°3

Foglio 180, Mappale 359

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Terreno	Il costo di questa superficie viene ricavato mediante la comparazione con terreni aventi caratteristiche simili	1.674,00 mq	25,00 €/mq	41.850,00 €
Valore totale dell'immobile				41.850,00 €
TOTALE ARROTONDATO 41.850,00 € (quarantunomilaottococinquanta/00)				



Lotto n°4

Foglio 180, Mappale 366

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Terreno	Il costo di questa superficie viene ricavato mediante la comparazione con terreni aventi caratteristiche simili	1.487,00 mq	25,00 €/mq	37.175,00 €
Valore totale dell'immobile				37.175,00 €
TOTALE ARROTONDATO 37.150,00 € (trentasettamilaeurocentocinquanta/00)				

Lotto n°5

Foglio 180, Mappale 367

TIPOLOGIA DI SUPERFICIE	DESCRIZIONE	mq	€/mq	Totale
Terreno	Il costo di questa superficie viene ricavato mediante la comparazione con terreni aventi caratteristiche simili	2.587,00 mq	25,00 €/mq	64.675,00 €
Valore totale dell'immobile				64.675,00 €
TOTALE ARROTONDATO 64.650,00 € (sessantaquattromilaeuroseicentocinquanta/00)				

Di seguito verrà riportato un riepilogo della valutazione di ogni singolo Lotto.

LOTTO	DESCRIZIONE DI RIEPILOGO	Totale
1	Rivendita con magazzini - Foglio 175, Mappale 1275, Sub. 2	300.000,00 €
2	Tettoia con terreno - Foglio 180, Mappale 452, Sub. 2 e Mappale 225	108.300,00 €
3	Terreno - Foglio 41, Foglio 180, Mappale 359	41.850,00 €
4	Terreno - Foglio 41, Foglio 180, Mappale 366	37.150,00 €
5	Terreno - Foglio 180, Mappale 367	64.650,00 €
TOTALE		551.950,00 €
TOTALE COMPLESSIVO 551.950,00 € (cinquecentocinquantunomilaeuronovecentocinquanta/00)		



Ritenuto di aver bene operato ai fini di coscienza e verità, ottemperando alla risposta dei quesiti del Giudice, rassegno la presente Relazione di Stima.

Rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Allegati alla Relazione di stima

- *Allegato A - Ispezioni ipotecarie*
- *Allegato B - Planimetrie, Mappe e Visure catastali*
- *Allegato C - Restituzioni grafiche*
- *Allegato D - Contratto di locazione*
- *Allegato E – Concessioni Edilizie e Progetti (su richiesta, essendo file di grandi dimensioni)*

Calangianus li
19 Settembre 2025

