

*Paola Mannoni*

*Architetto*

## TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA



### Esecuzione Immobiliare 266/2016

*Creditore Procedente:*

ARUBAPEC S.P.A.

*Debitore :*

ARUBAPEC S.P.A.

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)-  
Tel. 347 8106979 *paola.mannoni@tiscali.it*  
Fax 079 660284 *architetto.paolamannoni@pec.it*



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

La sottoscritta Paola Mannoni iscritta all'Ordine degli Architetti di Siena al n° 649, in data 27 novembre 2018 ha ricevuto dal Giudice del Tribunale di Tempio Pausania Dott.ssa Costanza Teti, previo giuramento di rito in qualità di esperto l'incarico di procedere alle indagini peritali relative ai procedimenti di esecuzione immobiliare 266/2016, promosso da [redacted] contro [redacted]

A seguito di un attento studio di una copia del fascicolo depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Tempio Pausania, la sottoscritta ha informato le parti dell'incarico conferitole.

- In data 7 febbraio alle ore 14,30, alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. [redacted] è stato eseguito il sopralluogo dei due beni oggetto di stima come da tempestiva comunicazione alle parti;
- Preso atto dello stato di fatto e in seguito alla comunicazione ricevuta dall'Ufficio tecnico del Comune di Tempio Pausania, la sottoscritta ha ritenuto opportuno effettuare un secondo sopralluogo;
- In data 03 aprile 2019 alle ore 14,00, in accordo con l'Ivg impossibilitato a presenziare, è stato eseguito il sopralluogo al fine di effettuare il rilievo dei beni oggetto di stima.
- In data 07 giugno 2019 alle ore 9,15, in accordo con l'Ivg e alla presenza dei tecnici comunali Geom. [redacted] e Geom. [redacted], è stato eseguito il sopralluogo al fine valutare la situazione dei beni oggetto di stima.

E' stato possibile rilevare il solo bene distinto al Nceu Comune Tempio Pausania Foglio 169 Mappale 181 sub 1.

Dopo aver visionato i beni e aver realizzato un'esauriente documentazione fotografica a integrazione del fascicolo, aver prodotto indagini, accertamenti sufficienti e rilievi, la sottoscritta, è pervenuta alle conclusioni contenute nella relazione depositata telematicamente giugno 2019.

In data 26 febbraio 2020 ha ricevuto Relazione di verifica immobili proprietà Sig. [redacted] da parte dei competenti uffici comunali, la sottoscritta è pertanto pervenuta alle conclusioni di seguito riportate della relazione, depositando telematicamente l'integrazione alla relazione a marzo 2020.

Durante l'udienza del 06 12 2022 il G.E. Dott.ssa Silvia Campesi ha disposto che il sottoscritto C.T.U. provvedesse alla redazione della relazione integrativa quantificando gli oneri di sanatoria.

Dopo aver preso contatti con l'ufficio tecnico comunale competente avendo ricevuto conferma di quanto anticipato a febbraio 2020, la sottoscritta è pertanto pervenuta alle conclusioni di seguito riportate.



Per chiarezza si riposta la relazione depositata e si integra in calce quanto richiesto.

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

*1) 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 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;*

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare, i beni oggetto di valutazione sono ubicati in Comune di Tempio Pausania, Località Massima, come da visure catastali (Allegato n° 1) e sono i seguenti:

1. NCEU Foglio169 Mappale 181 sub 1

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 4 vani

Rendita: € 289,22

2. NCT Foglio169 Mappale 11

Classe: Pascolo 3

Superficie: are 67 ca 64

Rendita: dominicale € 5,24

agrario € 3,49

3. NCT Foglio169 Mappale 29

Classe: Vigneto 3

Superficie: ha 1 are 44 ca 79

Rendita: dominicale € 52,34

agrario € 44,87

4. NCT Foglio169 Mappale 31

Classe: Orto irriguo 3

Superficie: are 11 ca 54

Rendita: dominicale € 11,03

agraio € 3,87

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@fiscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it



5. NCT Foglio 169 Mappale 33

Classe: Sughereto 4

Superficie: ha 1 are 32 ca 89

Rendita: dominicale € 20,59

agrario € 4,80

6. NCT Foglio 169 Mappale 35

Classe: Bosco misto 3

Superficie: are 12 ca 18

Rendita: dominicale € 0,50

agrario € 0,25

Provenienti da accatastamenti d'ufficio. Per quanto concerne i fabbricati rurali non è stato possibile reperire le planimetrie in quanto non disponibili.

Come da Certificazione Notarile dichiarante Dott. Vincenzo Pistilli del 14 dicembre 2016 in allegato al Fascicolo depositato presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Tempio Pausania il bene in oggetto risulta gravato dalle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2016  
Registro Particolare 604 Registro Generale 3831  
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 804/2015 del 16/10/2015  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
Immobili siti in Tempio Pausania  
Soggetto debitore
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/11/2016  
Registro Particolare 6708 Registro Generale 9263  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 1684/2016 del 07/11/2016  
Atto esecutivo o cautelare -Verbale di pignoramento immobili  
Immobili siti in Tempio Pausania (ss)

Si allega Visura ipotecaria in aggiornamento. (Allegato n° 2)

2) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestando) 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;*

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@iscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it



**Paola Mannoni**

**Architetto**

*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:*

Come si evince dal verbale di accesso (Allegato n° 3) la prima visita ai beni pignorati è stata effettuata in data 7 febbraio 2019 alla presenza del rappresentante I.V.G. Sig. *.....* e del Sig. *.....* in qualità di proprietario, la seconda visita ai beni pignorati è stata effettuata in data 03 aprile 2019 alla presenza del Sig. *.....*

I beni oggetto di stima sono ubicati in Comune di Tempio Pausania -Località Massima alla periferia della città. (Allegato n° 4).

1. Foglio 169 Mappale 181 sub 1

Si tratta di un fabbricato sito al piano terra, al quale si accede attraverso una veranda coperta, composto da un corpo di fabbrica di forma pressochè regolare, originariamente destinato a stalla per ricovero animali e trasformato nel corso degli anni; attualmente così composto, soggiorno-cucina, locale di servizio, n 2 camere da letto, n 1 servizio igienico e ripostiglio.

Esternamente ma attigua, una porzione di nuova edificazione composta da soggiorno-cucina e n 1 camera da letto.

Sul lato opposto il garage.

Tutto il fabbricato ha una copertura in lastre in fibrocemento eternit.

- Superficie corpo fabbrica originario circa mq 110 pari a 1/1 = mq 110 ;
- Superficie corpo fabbrica nuova edificazione circa mq 64 pari a 1/1 = mq 64;
- Garage circa mq 44 pari a 50% = mq 22.

Per un totale di circa mq 196 di superficie commerciale.

Tutto ciò si evince dagli elaborati prodotti (Allegato n° 5) e dalla documentazione fotografica (Allegato n° 6).

Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- Strutture: muri in elevazione portanti realizzati con blocchetti di laterizio, tramezzi interni in mattoni forati .

- Intonaci/finiture interne: le partizioni interne sono presumibilmente costituite da laterizi forati 8x15x30, gli intonaci interni sono del tipo frattazzato al civile di colore bianco.

- La pavimentazione e i battiscopa del piano terra realizzata con piastrelle monocottura, i rivestimenti murari di bagno e cucina piastrelle di gres porcellanato, il piatto doccia e sanitari sono in materiale ceramico di media qualità, di media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori.

Per i solai di alcune parti della casa sono stati utilizzati pannelli isolanti ricavati da celle frigorifero.

- Infissi esterni: finestre di legno e/o ferro.

- Infissi interni: porte di legno.

Gli impianti elettrico e idrico si presentano in condizioni precarie e non in sicurezza.

Lo stato di conservazione degli ambienti interni ed esterni, è scarso.

Nel complesso l'immobile si presenta in scarso stato conservazione e manutenzione.

Il bene non dispone di Attestato di prestazione energetica.

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-*

*Tel. 347 8106979*

*Fax 079 660284*

*paola.mannoni@fiscali.it*

*architetto.paolamannoni@pec.it*



*Paola Mannoni*

*Architetto*

Il garage attiguo, sicuramente edificato in un secondo momento, presenta muratura con blocchi di cemento intonacati, copertura lastre in fibrocemento eternit sostenute da travi in legno e pavimento in cemento.

**Tale fabbricato insiste su terreno non soggetto a pignoramento distinto al NCT Foglio 169 mappale 87 di HA 0,3642 che entra a far parte dei beni soggetti a pignoramento. Su tale mappale sono presenti altri fabbricati non soggetti a pignoramento e per l'edificazione dei quali non è stato rilasciato alcun titolo autorizzativo.**

2) Foglio 169 Mappale 11,

terreno incolto, destinazione catastale Pascolo

3) Foglio 169 Mappale 29,

terreno incolto, destinazione catastale Vigneto

4) Foglio 169 Mappale 31,

terreno incolto, destinazione catastale Orto irriguo

5) Foglio 169 Mappale 33,

terreno incolto con alcune piante da sughero, destinazione catastale sughereto, sul quale insiste un fabbricato distinto al *NECU Foglio 169 mappale 59*, non soggetto a pignoramento, anteriore al 1967, e una parte edificata di recente. Buone condizioni esterne ma scarse internamente.

Si tratta di un fabbricato rurale realizzato in granito, copertura in coppi e tegole, infissi esterni in ferro, internamente in cattive condizioni.

La porzione di recente edificazione anch'essa realizzata in granito con copertura in coppie tegole all'interno presenta pavimentazione di scarsa qualità e scarse condizioni di manutenzione.

E' stato effettuato un secondo sopralluogo al fine di procedere al rilievo dei n° 2 fabbricati, ma non è stato possibile procedere in quanto il debitore non ha voluto accompagnare la sottoscritta durante la visita del bene.

6) Foglio 169 Mappale 35

terreno incolto, destinazione catastale Bosco misto.

Per un totale di ha 4.0546 di terreno incolto; non tutti i mappali sono attigui e per accedere ad alcuni di essi si rende necessario attraversare alcuni lotti non soggetti a pignoramento.

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

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calungianus (OT-

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it





TR 50 anni;

il mappale 29 ricade in parte anche in zona Hi1- aree inondabili da piene TR 500 anni, Hi2 -aree inondabili da piene TR 200 anni, Hi3- aree inondabili da piene TR 100 anni. - il mappale 25 e parte dei mappali 11 e 31 ed in piccola parte il mappale 29 ricadono in area con Vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267/23).

*6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della 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;*

Come da riscontro ricevuto dalla sottoscritta in data 07/01/2019 dal Responsabile del Servizio edilizia privata del Comune di Tempio Pausania (Allegato n° 8), in relazione alla Richiesta di accesso agli atti, non risulta alcuna pratica, concessione o autorizzazione a nome del Sig. \_\_\_\_\_ o al fabbricato distinto al catasto F. 169 mappale 181 sub 1 sito il località Massima-Tempio Pausania.

Da Atto Pubblico di provenienza 28-07-2004 dichiarante Dott. Vincenzo Pistilli, il Signor \_\_\_\_\_ riceve dalla Signora \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) donazione di vari beni parte dei quali interessati dal pignoramento in questione, fra questi n°2 fabbricati rurali della quale esistenza non è stato trovato riscontro sull'effettiva anteriormente al 1967, dalle fotografie aeree del sito della regione Sardegna la prima traccia del fabbricato distinto al Foglio 169 mappale 181 sub 1 è presente sulle foto aeree datate 1977-78, nonostante l'atto riporti la seguente dicitura:

" i fabbricati rurali oggetto del presente atto sono stati edificati anteriormente al 1 settembre 1967. Successivamente gli stessi immobili non sono stati oggetto di alcun intervento edilizio per il quale sia richiesta concessione o autorizzazione in sanatoria a norma dell'art. 31 legge 28/02/1985 n 47 e del DPR 6/6/2001 n 380".

La sottoscritta, in data 26 febbraio 2020 ha ricevuto Relazione di verifica immobili proprietà Sig. \_\_\_\_\_ da parte dei competenti uffici comunali, elaborata tenendo conto anche di un Accertamento di violazioni urbanistico-edilizie da parte del Corpo Forestale Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale Tempio Pausania inoltrato in data 15 maggio 2012 alla Procura della Repubblica di Tempio Pausania per aver rilevato la costruzione di n° 5 corpi di fabbrica in assenza di concessione edilizia.

La relazione analizza la situazione degli immobili presenti sulla totalità dei terreni di proprietà del debitore; come esplicitato per i fabbricati soggetti a pignoramento

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it





**Paola Mannoni**

**Architetto**

**Foglio 169 Mappale 181 sub 1** "non risultano rilasciati atti, licenze o concessioni edilizie, gli stessi in base alla verifica delle foto aeree del sito regionale, non possono essere dichiarati "ante 1967". Si ritiene che sia stata violata la seguente norma:

-art. 6 della L.R. 23/85, poichè le opere realizzate risultano in assenza di Concessione Edilizia, violazione punita con lo stesso art.6 della L.R. 23/85.

Pertanto si dovrà predisporre apposita ordinanza di demolizione, in quanto gli immobili non risultano sanabili, poichè edificati a meno di mt 6,00 dalla strada, in violazione all'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio Comunale."

Per quanto concerne il bene al **NECU Foglio 169 mappale 59**, per il quale non risultano rilasciati atti, licenze e concessioni edilizie, gli stessi in base alle verifiche delle foto aeree del sito regionale, non possono essere dichiarati "ante 1967". Si ritiene che sia stata violata la seguente norma:

-art. 6 della L.R. 23/85, poichè le opere realizzate risultano in assenza di Concessione Edilizia, violazione punita con lo stesso art.6 della L.R. 23/85.

L'immobile risulta comunque sanabile, poichè compatibile con le destinazioni previste dalla zona "E" agricola ed edificati ad una distanza minima superiore ai mt 6,00 dalla strada e dai confini circostanti ai sensi dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio Comunale."

Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica SUAPE in accertamento di conformità con rilascio di atti espressi e versare gli oneri di concessione previsti.

7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tal ipotesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

8) specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia 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;

I beni censiti al NCEU Foglio 169 Mappale 11-29-31-33-35-87 sono soggetti a ipoteca legale a favore di

ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2016

Registro Particolare 604 Registro Generale 3831

Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 804/2015 del 16/10/2015

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Immobili siti in Tempio Pausania

Soggetto debitore

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@niscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it



Architetto

9) 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 dell'Ufficio Tecnico Erariale:

La divisione in lotti non è attualmente possibile in quanto i mappali soggetti a pignoramento non sono attigui, e non presentano strade vicinali che ne consentano l'accesso.

10) dica, se 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;

I fabbricati rurali non sono divisibili.

11) 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 o dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dal Sig.

, legittimo proprietario come da atti reperiti, benchè il debitore esecutato sia residente altrove.

Da opportune ricerche i beni risultano di proprietà del Signor in relazione all'atto pubblico 28 luglio 2004 repertorio 60516 Notaio Dott. Vincenzo Pistilli e Testamento Olografo prot. SS0195445 REP 59269, come da Visure effettuate.

12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile è occupato dal Signor

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-  
Tel. 347 8106979  
Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it  
architetto.paolamannoni@pec.it



Architetto

13) 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 se di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quello 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;

Da ricerche effettuate non è emerso alcun vincolo o onere che possano rimanere in carico all'acquirente.

14) 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 insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili a valutare ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

**STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

Per la stima del valore del suddetto immobile, la sottoscritta si è attenuta al "Criterio utile per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui art.1, comma 307 della legge 27 dicembre 2007, n°296" (legge finanziaria 2007).

**Valore Normale = Superficie lorda[mq] x Valore Normale Unitario[€/mq]**

I beni sono stati valutati con il metodo sintetico per comparazione con il valore di mercato di beni con analoghe caratteristiche ubicati nella stessa zona e tenendo presenti rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e sul Sito dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Sassari-valori agricoli medi della provincia, le ultime quotazioni si riferiscono 2007.

**Considerazioni di mercato**

**Positive:**

- La lavorabilità può essere estesa ad ampie superfici;
- Amenità dei luoghi
- Vicinanza al centro abitato.

**Negative:**

- Parte del terreno è in totale stato di abbandono;
- Alcune parti dei terreni in forte pendenza

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-  
Tel. 347 8106979 [paola.mannoni@tiscali.it](mailto:paola.mannoni@tiscali.it)  
Fax 079 660284 [architetto.paolamannoni@pec.it](mailto:architetto.paolamannoni@pec.it)



*Paola Mannoni*

*Architetto*

• La presenza di macchia mediterranea possono essere considerati un ostacolo per le coltivazioni e/o per il pascolo.

Alla luce di quanto sopra esposto il valore di mercato più probabile nella zona, considerate le reali condizioni dei mappali è 15.000,00 €/ha:

**Valore Foglio169 Mappale 11-29-31-33-35-87: ha 4.0546 x € 15.000,00 = € 60.819,00**

Si può perciò stabilire in **€ 60.819,00 ( dicono sessantamilaottocentodiciannove//00 euro)** il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento. In base alle peculiarità sopra descritte, allo stato attuale i beni non sono vendibili separatamente.

Per quanto concerne i fabbricati rurali, la situazione è la seguente:

- bene censito al NCEU Foglio169 Mappale 181 sub 1 che insiste sul terreno non pignorato distinto al NECU Foglio 169 mappale 87, come comunicato dal Responsabile del competente ufficio comunale verrà emesso ordine di demolizione, pertanto nessun valore è attribuibile al bene.
- bene censito al NCEU Foglio169 Mappale 33, terreno incolto sul quale insiste un fabbricato distinto al NECU Foglio 169 mappale 59, per il quale come comunicato dal Responsabile del competente ufficio comunale è prevista una sanatoria, considerate le condizioni del bene, si ritiene di poter attribuire il seguente valore a corpo:

**Valore dell'immobile Foglio 169 mappale 59: a corpo € 15.000,00**

In base alle peculiarità sopra descritte, il bene non è vendibile separatamente.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 29 marzo 2020

Il C.T.U.

Arch. Paola Mannoni  
*Paola Mannoni*

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT)  
Tel. 347 8106979  
Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it  
architetto.paolamannoni@pec.it



## INTEGRAZIONE

Udienza del 06/12/2022:

L'Avvocato ..... evidenzia che il C.T.U. non abbia provveduto ad indicare i costi per la sanatoria degli immobili, pertanto il G.E. dispone che il perito provveda a redigere apposita relazione integrativa ed alla quantificazione degli oneri di sanatoria.

Foglio 169 Mappale 33.

Si tratta di un terreno incolto con alcune piante da sughero, destinazione catastale sughereto, sul quale insiste un fabbricato distinto al NECU Foglio 169 mappale 59, non soggetto a pignoramento, anteriore al 1967, e una parte edificata di recente. Buone condizioni esterne ma scarse internamente.

Si tratta di un fabbricato rurale realizzato in granito, copertura in coppi e tegole, infissi esterni in ferro, internamente in cattive condizioni.

La porzione di recente edificazione anch'essa realizzata in granito con copertura in coppi e tegole all'interno presenta pavimentazione di scarsa qualità e scarse condizioni di manutenzione.

E' stato effettuato un secondo sopralluogo al fine di procedere al rilievo dei n° 2 fabbricati, ma non è stato possibile procedere in quanto il debitore non ha voluto accompagnare la sottoscritta durante la visita del bene.

Come da riportato nella nota del 20.02.2022 dal Geom. .... :

*"Per quanto concerne il bene, non risultano rilasciati atti, licenze e concessioni edilizie, in base alle verifiche delle foto aeree del sito regionale, non può essere dichiarato "ante 1967".*

*Si ritiene che sia stata violata la seguente norma:*

*-art. 6 della L.R. 23/85, poichè le opere realizzate risultano in assenza di Concessione Edilizia, violazione punita con lo stesso art.6 della L.R. 23/85.*

*L'immobile risulta comunque sanabile, poichè compatibile con le destinazioni previste dalla zona "E" agricola ed edificati ad una distanza minima superiore ai mt 6,00 dalla strada e dai confini circostanti ai sensi dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio Comunale."*

*Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica SUAPE in accertamento di conformità con rilascio di atti espressi e versare gli oneri di concessione previsti."*

e come ribadito dalla Dott.ssa Arch. ....

nella e-mail del 31.01.2023



**Paola Mannoni**

**Architetto**

*"In riscontro alla sua mail, si ribadisce quanto anticipato dal Geom. . . . . con la nota del 20 02 2020, ossia che ai sensi dell'art. 16 comma 4 della L.R. gli oneri concessori per le opere di accertamento di conformità sono calcolati in misura doppia e nello specifico (alla data odierna, salvo intervento di incrementazione dei valori fabbricabili secondo l'aggiornamento Istat) ammontano a circa € 16.501,98"*

A questi vanno aggiunte le spese tecniche di presentazione pratica, che si attestano in circa € 1.000,00.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente risposto all'integrazione richiesta e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 05 febbraio 2023

Il C.T.U.

Archi. Paola Mannoni  
*Paola Mannoni*

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-*

*Tel. 347 8106979*

*Fax 079 660284*

*paola.mannoni@fiscali.it*

*architetto.paolamannoni@pec.it*



## INTEGRAZIONE

Udienza del 27-02-2024

Il G.E. dispone che l'esperto stimatore effettui un ulteriore accesso presso l'immobile pignorato, pertanto in accordo con il rappresentante IVG Sig. \_\_\_\_\_ e la disponibilità del Sig. \_\_\_\_\_ in data 15.03.2024 è stato possibile un nuovo sopralluogo ai beni oggetto di stima.

Dispone inoltre che, a seguito degli accessi, l'esperto stimatore depositi nel fascicolo telematico, ad integrazione dell'elaborato peritale già predisposto, un file unico contenente altresì

- 1) un prospetto con l'indicazione chiara e precisa di tutti gli immobili facenti parte del compendio pignorato, avendo cura di precisare per ciascuno se l'errata indicazione degli estremi catastali abbia o meno inciso sulla valutazione della stima degli immobili
- 2) indicare quindi il valore unitario dei singoli cespiti dotati di propria identificazione catastale, decurtando dal prezzo di stima i costi di sanatoria individuati dall'esperto
- 3) indicare altresì il prezzo di stima complessivo finale.

In relazione all'atto di pignoramento immobiliare, i beni oggetto di valutazione sono ubicati in Comune di Tempio Pausania, Località Massima, come da visure catastali e sono i seguenti:

-NCEU Foglio 169 Mappale 181 sub 1

Categoria: A/3

Classe: 2

Consistenza: 4 vani

Rendita: € 289,22

Si tratta di un fabbricato sito al piano terra, al quale si accede attraverso una veranda coperta, composto da un corpo di fabbrica di forma pressochè regolare, originariamente destinato a stalla per ricovero animali e trasformato nel corso degli anni; attualmente così composto, soggiorno-cucina, locale di servizio, n 2 camere da letto, n 1 servizio igienico e ripostiglio.

Esternamente ma attigua, una porzione di nuova edificazione composta da soggiorno-cucina e n 1 camera da letto.

Sul lato opposto il garage.

Tutto il fabbricato ha una copertura in lastre in fibrocemento eternit.

- Superficie corpo fabbrica originario circa mq 110 pari a 1/1 = mq 110 ;
- Superficie corpo fabbrica nuova edificazione circa mq 64 pari a 1/1 = mq 64;
- Garage circa mq 44 pari a 50% = mq 22.

Per un totale di circa mq 196 di superficie commerciale.

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calungianus (OT-

Tel. 347 8106979  
Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it  
architetto.paolamannoni@pec.it



Sinteticamente si riportano le principali caratteristiche costruttive e di rifinitura:

- Strutture: muri in elevazione portanti realizzati con blocchetti di laterizio, tramezzi interni in mattoni forati .

- Intonaci/finiture interne: le partizioni interne sono presumibilmente costituite da laterizi forati 8x15x30, gli intonaci interni sono del tipo frattazzato al civile di colore bianco.

- La pavimentazione e i battiscopa del piano terra realizzata con piastrelle monocottura, i rivestimenti murari di bagno e cucina piastrelle di gres porcellanato, il piatto doccia e sanitari sono in materiale ceramico di media qualità, di media qualità si presenta la rubinetteria e gli accessori.

Per i solai di alcune parti della casa sono stati utilizzati pannelli isolanti ricavati da celle frigorifero.

- Infissi esterni: finestre di legno e/o ferro.

- Infissi interni: porte di legno.

Gli impianti elettrico e idrico si presentano in condizioni precarie e non in sicurezza.

Lo stato di conservazione degli ambienti interni ed esterni, è scarso.

Nel complesso l'immobile si presenta in scarso stato di conservazione e manutenzione.

Il bene non dispone di Attestato di prestazione energetica.

Il garage attiguo, sicuramente edificato in un secondo momento, presenta muratura con blocchi di cemento intonacati, copertura lastre in fibrocemento eternit sostenute da travi in legno e pavimento in cemento.

**Tale fabbricato insiste su terreno non soggetto a pignoramento distinto al NCT Foglio 169 mappale 87 di HA 0,3642 che entra a far parte dei beni soggetti a pignoramento. Su tale mappale sono presenti altri fabbricati non soggetti a pignoramento e per l'edificazione dei quali non è stato rilasciato alcun titolo autorizzativo.**

La sottoscritta, in data 26 febbraio 2020 ha ricevuto Relazione di verifica immobili proprietà Sig. \_\_\_\_\_ da parte dei competenti uffici comunali, elaborata tenendo conto anche di un Accertamento di violazioni urbanistico-edilizie da parte del Corpo Forestale Servizio Territoriale Ispettorato Ripartimentale Tempio Pausania inoltrato in data 15 maggio 2012 alla Procura della Repubblica di Tempio Pausania per aver rilevato la costruzione di n° 5 corpi di fabbrica in assenza di concessione edilizia.

La relazione analizza la situazione degli immobili presenti sulla totalità dei terreni di proprietà del debitore; come esplicitato per i fabbricati soggetti a pignoramento

*"non risultano rilasciati atti, licenze o concessioni edilizie, gli stessi in base alla verifica delle foto aeree del sito regionale, non possono essere dichiarati "ante 1967".*

*Si ritiene che sia stata violata la seguente norma:*

*-art. 6 della L.R. 23/85, poichè le opere realizzate risultano in assenza di Concessione Edilizia, violazione punita con lo stesso art.6 della L.R. 23/85.*

*Pertanto si dovrà predisporre apposita ordinanza di demolizione, in quanto gli immobili non risultano sanabili, poichè edificati a meno di mt 6,00 dalla strada, in violazione all'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio Comunale."*

In riferimento a quanto sopra riportato, la sanzione demolitoria non può essere quantificata con esattezza, inquanto essa comporta rimozione, smaltimento e conferimento a discarica

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-*

*Tel. 347 8106979*

*Fax 079 660284*

*paola.mannoni@tiscali.it*

*architetto.paolamannoni@pec.it*





*Paola Mannoni*

Architetto

dei vari materiali che considerata l'ubicazione del bene può essere quantificata i circa € 2,000,00 euro, pur essendo chiaro che per la corretta e congrua definizione dei costi si dovrebbe redigere l'intero progetto esecutivo e relativo computo metrico in riferimento al solo immobile distinto al NCEU Foglio169 Mappale 181 sub 1

NCT Foglio169 Mappale 11

Classe: Pascolo 3

Superficie: are 67 ca 64

Rendita: dominicale € 5,24

agrario € 3,49

terreno incolto, destinazione catastale Pascolo

NCT Foglio169 Mappale 29

Classe: Vigneto 3

Superficie: ha 1 are 44 ca 79

Rendita: dominicale € 52,34

agrario € 44,87

terreno incolto, destinazione catastale Vigneto

NCT Foglio169 Mappale 31

Classe: Orto irriguo 3

Superficie: ha 1 are 32 ca 89

Rendita: dominicale ha 1 are 32 ca 89€ 11,03

agraio € 3,87

terreno incolto, destinazione catastale Orto Irriguo

NCT Foglio169 Mappale 33

Classe: Sughereto 4

Superficie: ha 1 are 32 ca 89

Rendita: dominicale € 20,59

agrario € 4,80

Si tratta di un terreno incolto con alcune piante da sughero e alberi a medio e alto fusto, destinazione catastale sughereto, sul quale insiste un fabbricato distinto al *NECU Foglio 169 mappale 59*, non soggetto a pignoramento, anteriore al 1967, mentre una porzione è stata edificata di recente. Buone condizioni esterne ma scarse internamente.

Si tratta di un fabbricato rurale realizzato in granito, copertura in coppi e tegole, infissi esterni in ferro, internamente in cattive condizioni, di complessivi mq 81,28 circa.

La porzione di recente edificazione anch'essa realizzata in granito con copertura in coppie tegole all'interno presenta pavimentazione di scarsa qualità e scarse condizioni di manutenzione.

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

[paola.mannoni@iscali.it](mailto:paola.mannoni@iscali.it)

[architetto.paolamannoni@pec.it](mailto:architetto.paolamannoni@pec.it)



Architetto

Come da riportato nella nota del 20.02.2022 dal Geom. \_\_\_\_\_ :

*"Per quanto concerne il bene, non risultano rilasciati atti, licenze e concessioni edilizie, in base alle verifiche delle foto aeree del sito regionale, non può essere dichiarato "ante 1967".*

*Si ritiene che sia stata violata la seguente norma:*

*-art. 6 della L.R. 23/85, poichè le opere realizzate risultano in assenza di Concessione Edilizia, violazione punita con lo stesso art.6 della L.R. 23/85.*

*L'immobile risulta comunque sanabile, poichè compatibile con le destinazioni previste dalla zona "E" agricola ed edificati ad una distanza minima superiore ai mt 6,00 dalla strada e dai confini circostanti ai sensi dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Edilizio Comunale."*

*Per la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare una pratica SUAPE in accertamento di conformità con rilascio di atti espressi e versare gli oneri di concessione previsti."*

Come ribadito dalla Dott.ssa Arch. \_\_\_\_\_ nella e-mail del 31.01.2023

*"In riscontro alla sua mail, si ribadisce quanto anticipato dal Geom. \_\_\_\_\_ con la nota del 20 02 2020, ossia che ai sensi dell'art. 16 comma 4 della L.R. gli oneri concessori per le opere di accertamento di conformità sono calcolati in misura doppia e nello specifico (alla data odierna, salvo intervento di incrementazione dei valori fabbricabili secondo l'aggiornamento Istat) ammontano a circa € 16.501,98"*

A questi vanno aggiunte le seguenti spese, calcolate come da file

"RIVALUTAZIONE MONETARIA DELLE TARIFFE-Concordate al tavolo di lavoro del 12-07-2007", inerente le tariffe concordate tra la Dott.ssa Cavallo e i rappresentanti degli Ordini Professionali al tavolo di lavoro in data 12-07-2012 e aggiornate con rivalutazione monetaria al 31-12-2013.

|   |          |
|---|----------|
| -Redazione elaborato planimetrico                                     | € 115,00 |
| -Rilievo e redazione di planimetria di unità immobiliare fino a 80 mq | € 280,00 |
| -Redazione Docfa e presentazione al Catasto Fabbricati                | € 113,00 |

Dai costi sopraindicati sono esclusi IVA, Cassa nelle misure di legge, spese viaggio, bolli e diritti catastali.

-Spese tecniche di presentazione pratica, che si attestano in circa € 1.500,00.

NCT Foglio 169 Mappale 35

Classe: Bosco misto 3

Superficie: are 12 ca 18

Rendita: dominicale € 0,50

agrario € 0,25

terreno incolto, destinazione catastale Bosco Misto

Di seguito si allega una tabella riepilogativa in cui vengono riportati i beni con indicazione di superficie , valore destinazione catastale, quotazione di mercato dei terreni agricoli con rilevazione anno 2023 reperiti da Exeo edizioni e tenendo in considerazioni le compravendite di appezzamenti di pari/simili peculiarità dell'ultimo periodo.



**Paola Mannoni**

**Architetto**

Come si evince dalla precedente valutazione, il 2023 ha determinato una svalutazione dei valori reali dei terreni agricoli.

|   | Classe       | Superficie                                   | Valore Destinazione Catastale                   | Destinazione Reale | Valore Reale Destinazione                       | Spese   |
|---|--------------|--|---|--------------------|---|---|
| NCT<br><u>Foglio169</u><br><u>mappale 87</u>  |              | <u>are 36</u><br><u>ca 42</u>                | € 3000,00/ha<br>€ 1.092,60                      | Incolto            | € 3000,00/ha<br>€ 1.092,60                      | € 2.000,00  |
| NCT<br><u>Foglio169</u><br><u>Mappale 11</u>  | Pascolo      | <u>are 67</u><br><u>ca 64</u>                | € 12.000,00/ha<br>€ 8.116,80                    | Pascolo            | € 12.000,00/ha<br>€ 8.116,80                    |   |
| NCT<br><u>Foglio169</u><br><u>Mappale 29</u>  | Vigneto      | <u>ha 1</u><br><u>are 44</u><br><u>ca 79</u> | € 25.000,00/ha<br>€ 36.197,50                   | Pascolo            | € 12.000,00/ha<br>€ 17.374,80                   |   |
| NCT<br><u>Foglio169</u><br><u>Mappale 31</u>  | Orto irriguo | <u>are 11</u><br><u>ca 54</u>                | € 24.000,00/ha<br>€ 2.769,6                     | Bosco misto        | € 7.000,00/ha<br>€ 807,80                       |   |
| NCT<br><u>Foglio169</u><br><u>Mappale 33</u><br><br>NCEU<br><u>Foglio169</u><br><u>mappale 59</u> | Sughereto    | <u>ha 1</u><br><u>are 32</u><br><u>ca 89</u> | € 8.000,00/ha<br>€ 10.631,20<br><br>€ 18.000,00 | Sughereto          | € 8.000,00/ha<br>€ 10.631,20<br><br>€ 18.000,00 | <br><br><br>€ 16.501,98<br>€ 115,00<br>€ 280,00<br>€ 113,00<br>€ 1.500,00 |
| NCT<br><u>Foglio169</u><br><u>Mappale 35</u>  | Bosco misto  | <u>are 12 ca 18</u>                          | € 7.000,00/ha<br>€ 852,60                       | Bosco misto        | € 7.000,00/ha<br>€ 852,60                       |   |
| <b>TOT</b>  |              |  | € 59.660,30<br>€ 18.000,00                      |                    | € 38.875,80<br>€ 18.000,00                      | € 20.509,98   |

Nel caso di stime di beni, possono essere utilizzati dei coefficienti di merito, percentuali che vengono sottratte o aggiunte nella valutazione finale. Essi variano sulla

Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calungianus (OT)-

Tel. 347 8106979

Fax 079 660284

paola.mannoni@tiscali.it

architetto.paolamannoni@pec.it



*Paola Mannoni*

*Architetto*

base di determinati fattori che rendono l'immobile più o meno pregiato. Questi coefficienti considerano attentamente le peculiarità specifiche dell'immobile.

Nel caso in esame, si ritiene opportuno applicare dei coefficienti di merito in relazione a posizione, esposizione, vicinanza al centro abitato, fruibilità del terreno, pertanto si ritiene congruo aggiungere una percentuale del 15% al valore finale ottenendo le seguenti valutazioni:

€ 44.707,17 terreni

€ 18.000,00 immobile

Totale € 62.707,17

Dal quale valore vanno decurtate le spese per demolizioni e sanatoria per un totale di circa € 20.509,98.

La sottoscritta C.T.U., ritenendo di avere compiutamente risposto all'integrazione richiesta e ringraziando per la fiducia accordata rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Calangianus 06 giugno 2024

Il C.T.U.

Arch. Paola Mannoni  
*Paola Mannoni*

*Via Sant'Antonio, 6 - 07023 Calangianus (OT-*

*Tel. 347 8106979*

*Fax 079 660284*

*paola.mannoni@fiscali.it*

*architetto.paolamannoni@pec.it*

