

# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(Provincia di Sassari)

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

R.G.E. N. [REDACTED]

## PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

Dott.ssa Costanza Teti

**IL C.T.U. :**

Arch. Donatella Serra

[REDACTED]

**IL RAPPRESENTANTE DEL CREDITORE:**

A [REDACTED]

A [REDACTED]

[REDACTED]

Data dell'incarico:

10-09-2020

[REDACTED]



Premessa:

Con Ordinanza del 10-09-2020 la S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Arch. Donatella Serra nel procedimento in epigrafe, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al n. [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti di questo Tribunale, residente in [REDACTED] quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

*L'incarico conferito è articolato nei quesiti di seguito riportati e dovrà essere espletato secondo le prescrizioni specificate.*

**OGGETTO DELL'INCARICO**

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

- 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 inadeguati 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) 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;*
- 3) 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
  - b) se i dati indicati nel 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) 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) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



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

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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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 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) 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 restate insolute 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.

## **Le attività svolte**

Al fine dell'espletamento dell'incarico sono state effettuate le attività necessarie alle indagini richieste e nel corso delle stesse è stata formata e acquisita la seguente documentazione che integra, in allegato, la presente relazione:

1. Sopralluogo
2. Verbali di sopralluogo;
3. Rilievo planimetrico
4. Rilievo fotografico
5. Acquisizione della documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Sassari (Planimetria e visura);
6. Istanze al Comune di Tempio Pausania, settore Pianificazione e Gestione del territorio - Edilizia privata - per l'accesso e acquisizione degli Atti amministrativi riferiti alle Concessioni Edilizie e allegati;
7. Acquisizione della documentazione custodita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania;
8. Ricerca di mercato al fine di ottenere i giusti riscontri in ordine all'attendibilità della stima.

## **Le risposte ai quesiti del G.I.**

### **Quesito n.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 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;*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Dopo aver verificato la completezza della documentazione (art. 567 – 2° comma c.p.c.), acquisita tutta quella necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, il sottoscritto espone la seguente perizia.

*Premessa.*

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'agenzia del territorio, servizio di pubblicità immobiliare, al ventennio sugli immobili oggetto della procedura sussistono le seguenti formalità:

**1. Trascrizione del 26/11/1998 - [REDACTED]**

Atto tra vivi, compravendita di immobili a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/1, contro [REDACTED] nato in [REDACTED]  
(EE) il [REDACTED]

**2. Trascrizione del [REDACTED]**

Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Atto notarile pubblico del [REDACTED]  
con sede in [REDACTED]

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Per la quota di 1/1 SI COSTITUISCONO LE SEGUENTI SERVITU:

A) SERVITU DI PASSO A PIEDI E CON VEICOLI A CARICO DEL MAPPALE 20 (attuale mapp. 247) ED A FAVORE DEL MAPPALE 29;

B) SERVITU DI PRESA D'ACQUA E DI POSA E MANUTENZIONE DELLE RELATIVE TUBAZIONI A FAVORE DEL MAPPALE 29 ED A CARICO DEI MAPPALI [REDACTED]

**3. Trascrizione del [REDACTED]**

Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso, Atto notarile pubblico del [REDACTED]  
con sede in [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Per la quota di 1/1 SI COSTITUISCONO LE SEGUENTI SERVITU:

A) SERVITU DI PASSO A PIEDI E CON VEICOLI A CARICO DEL MAPPALE 20 (attuale mapp. 247)

ED A FAVORE DEL MAPPALE 29; B) SERVITU DI PRESA D'ACQUA E DI POSA E MANUTENZIONE DELLE RELATIVE TUBAZIONI A FAVORE DEL MAPPALE 29 ED A CARICO DEI MAPPALI 19 E 20 (attuale mapp. 247).

**4. Trascrizione del [REDACTED]**

Ufficiale Giudiziario- Atto esecutivo o cautelare- Verbale di pignoramento immobili siti in Tempio Pausania

loc. [REDACTED]

Beni distinti in [REDACTED] e fabbricato rurale distinto al mappale 294; a favore di [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED]

**Quesito n.2**

*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*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



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;

**Beni pignorati per intera e piena proprietà 1/1, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] al  
[REDACTED]**

Le attività peritali hanno avuto inizio con lo studio della documentazione depositata nel fascicolo e successiva indagine preliminare della conformità dei beni pignorati, facendo seguito gli accertamenti presso l'Ufficio settore edilizia privata del comune di Tempio Pausania, Conservatoria dei RR.II. e Agenzia del Territorio (Catasto) e ulteriori accertamenti preliminari svolti sul territorio ove ricadono i beni, per agevolare lo studio e comprensione degli stessi.

Predisposto quanto occorrente previa richiesta di disponibilità del custode giudiziario, [REDACTED] il sottoscritto CTU ha fissato la data del sopralluogo per il giorno 8 Giugno 2021 ore 16.30 e fatta pervenire la convocazione al Sig. [REDACTED] amministratore della [REDACTED] a mezzo raccomandata a/r .

Recatici nei luoghi nel giorno e ora fissati, abbiamo atteso del tempo, recandoci all'ingresso di ogni proprietà oggetto di studio, ma il [REDACTED] non si è presentato e accertata così l'impossibilità a procedere con le attività, il custode provvedeva ad imbucare l'avviso e recapito telefonico nella cassetta postale ubicata sulla strada principale, intestata alla [REDACTED] [REDACTED] allo stesso [REDACTED] invitandolo a prendere contatti per concordare secondo le proprie esigenze, una ulteriore data di sopralluogo. A quel punto le attività peritali si sono concluse alle ore 18.00 con la disposizione del verbale di sopralluogo. Nonostante l'avviso e invito a prendere contatti, anche questo tentativo non è andato a buon fine. Il sottoscritto CTU ha concesso ulteriore tempo e disponibilità affinché il [REDACTED] prendesse contatti ma rivelatosi ancora negata la sua presenza, dovendo procedere con le necessarie attività di rilievo del compendio pignorato, lo stesso presentava al G.I. [REDACTED] Istanza di autorizzazione all'assistenza di forza pubblica e di personale specializzato in data 21.06.2021 e con Ordinanza di accoglimento del 14.10.2021.

Il relativo sopralluogo è stato possibile fissarlo per il giorno 18 Marzo 2022 ore 10.00, con la presenza del custode e del [REDACTED] in qualità di operatore specializzato (fabbro).

Giunti nei luoghi oggetto di studio, le condizioni meteorologiche caratterizzate da pioggia abbondante, non agevolano lo svolgimento delle attività di rilievo, pertanto il sottoscritto procede in primo luogo al rilievo del lotto distinto al mappale 247 (attuale 400) di vasta estensione oltre che per il fatto che sullo stesso insiste un fabbricato rurale, e successivamente procede con i lotti distinti ai mappali 242, 243 e 244 e 19 che si trovano adiacenti ad esso. L'evolvere della pioggia ha costretto la sospensione delle attività di rilievo dei lotti rimanenti, distinti ai mappali 14 e 15, per i quali si aggiornava un nuovo sopralluogo da svolgersi nei giorni successivi. Giunti dunque di fronte al lotto distinto al mappale 247 (attuale 400), si accede alla proprietà per mezzo di un cancello in legno oltre il quale la strada si disgiunge in due direzioni opposte. Il cancello al momento era serrato con una catena robusta in acciaio ripartita lungo la parte superiore e chiusa con un grosso lucchetto. In tale circostanza il Sig.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



procedeva al taglio del lucchetto per mezzo dello strumento smerigliatrice, consentendo l'immediato accesso alla proprietà con le proprie auto e il raggiungimento del fabbricato rurale ubicato a monte, per mezzo della strada interna posta a sinistra.

In tale occasione il sottoscritto tecnico ha provveduto alla preliminare ricognizione della zona in cui ricade l'immobile e ad effettuare il rilievo planimetrico e quello fotografico, la valutazione delle caratteristiche costruttive e strutturali del fabbricato e stato di conservazione nel complesso.

#### *Ubicazione:*

Gli immobili in esame sono ubicati nel comune di Tempio Pausania (SS), in Si compongono complessivamente in terreni agricoli e in un fabbricato rurale, adiacenti tra loro. Si arriva partendo da Tempio Pausania in direzione di Palau percorrendo la SS133 per circa 40km, si svolta a sinistra verso la località "Chessa" e si prosegue lungo una stradina vicinale percorrendola per qualche chilometro fino ad individuare una in cui sorge un aggregato di poche abitazioni e attraversato, si arriva a pochi metri ad una diramazione e si svolta a sinistra per intraprendere la strada vicinale che giunge ai lotti in esame disposti sui due versanti opposti rispetto alla strada.

La viabilità di collegamento è essenziale a cui si innesta quella Statale SS133 di collegamento ai vari centri della Gallura nord-est-ovest, in particolare distante di 40 km dal comune di appartenenza di Tempio Pausania, di Luogosanto e quelli costieri di Palau, S.Pasquale e Santa Teresa.

Il paesaggio si caratterizza essenzialmente per la sua natura agricola con vasti campi a destinazione di coltura e pascolo, con intensa vegetazione spontanea e presenza diffusa di specie arboree autoctone tipiche della macchia mediterranea di cisto, mirto, ulivo e corbezzolo, di rocce granitiche che affiorano come sculture naturali, scolpite dal vento e dall'acqua. I fabbricati rurali ivi presenti, alcuni possiedono stili architettonici che ben dialogano con il contesto donandogli una specifica identità.

### **1) Lotti di terreni distinti ai mappali 14 e 15**

#### *Caratteristiche dell'immobile*

Il sopralluogo ai suddetti terreni si è tenuto successivamente a quello effettuato qualche giorno prima, a causa delle condizioni meteo che hanno costretto il sottoscritto e i presenti ad interrompere le attività fissando per tali immobili un nuovo appuntamento che si è tenuto il giorno 23 alle ore 10.00. Ad entrambi i terreni si arriva percorrendo una strada vicinale denominata " Aglientu -Campu Rutundu", di raccordo a quella del borgo ubicati a monte della stessa, sul lato sinistro. Si accede attraverso un cancello in legno in parte divelto e si procede con l'auto sulla strada in terra battuta di moderata pendenza, fino a raggiungere la parte a monte. I terreni si estendono su una cresta di modesta pendenza con rilevante presenza di rocce granitiche e di vegetazione per lo più costituita di arbusti e qualche albero di ulivo selvatico e corbezzolo . Per la sua natura orografica, si presentano incolti e utilizzati per il pascolo ma classificati con una qualità produttiva alta. Il paesaggio di cui godono entrambi è di pregio, essendo ubicati ad quote maggiori rispetto agli altri terreni oggetto di studio.

Le condizioni complessivamente appaiono buone, la vegetazione è di tipo spontaneo e non sono presenti situazioni di degrado che possano determinare condizioni del rischio di incendio.

Come individuabile graficamente sulla planimetria catastale , il terreno distinto al mappale 15 viene percorso da una strada vicinale che lo attraversa interamente, al suo fianco destro si estende il lotto

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



distinto al mappale 14, anch'esso presenta le stesse caratteristiche morfologiche e floristiche. La delimitazione dei confini, si individua maggiormente sul ciglio della strada vicinale Aglientu-Campu Rutundu ubicata a valle mentre sui restanti lati si possono dedurre dalla presenza di vegetazione a siepe, pertanto il lotto distinto al mappale 14 confina a nord con terreno di stessa proprietà e in parte con altra proprietà, a sud con la strada vicinale Aglientu- Monte Rutundu, ad est altra proprietà e a ovest con terreno distinto appunto al mappale 15 che appartiene alla stessa proprietà, la S [REDACTED]

Il mappale 15 confina a nord con terreno appartenente alla stessa proprietà, la [REDACTED] a sud con la strada vicinale Aglientu-Campu Rutundu, ad est con il terreno distinto al mappale 14 e ad ovest con altra proprietà.

Gli immobili sono distinti al **N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni)** nel modo seguente:

- **Terreno distinto al Foglio 27 mappale 14**, incolto produttivo di classe 1, ,  
superficie 10 ha 66 are 12 ca, reddito dominicale € 11,01, reddito agrario € 5,51;

- **Terreno distinto al foglio 27 mappale 15**, pascolo di classe 5,  
superficie 8 ha 18 are 91 ca, reddito dominicale € 21,15, reddito agrario € 8,46;

## 2) Lotto di terreno distinto al mappale 19

Il presente terreno è ubicato adiacente al terreno distinto al mappale 247 (attuale 400), da cui si accede per mezzo del cancello principale. Si presenta di forma irregolare e in leggero declivio verso la strada vicinale, con diffusa vegetazione tale da non consentirne l'individuazione fisica dei confini. Al suo interno è collocato un pozzo per la riserva idrica su cui sussiste, come riscontrato da ispezione ipotecaria, la servitù della presa d'acqua e di posa e manutenzione delle tubazioni, oltre che servitù di passaggio a piedi e con veicoli a favore del terreno distinto al mappale 29, ubicato a monte sul confine est, e a carico del mappale 19 e 247 (ex 20).

Il terreno è distinto al **N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni)** nel modo seguente:

**al foglio 27 mappale 19**, seminativo di classe 1,  
superficie 10 are 57 ca, reddito dominicale € 3,00 reddito agrario € 1,91;

## 3) Lotti di terreno distinti ai mappali 242-243-244

I terreni suddetti si presentano molto simili per le caratteristiche morfologiche e orografiche, disposti l'uno limitrofo all'altro e ubicati nella sommità del terreno distinto al mappale 247 (attuale 400), difatti per accedervi occorre fruire del cancello del terreno citato ed attraversarlo per un lungo tratto. Si presentano in pendenza, caratterizzati da vegetazione spontanea di arbusti, come per il resto dei terreni circostanti e da rocce granitiche affioranti con vista verso la campagna circostante e verso le colline.

Il terreno distinto al mappale 242 confina a nord con il mappale 247, a sud e ad est con altre proprietà, ad ovest col mappale 243;

[REDACTED]





Il terreno distinto al mappale 243 confina a nord col mappale 247, a sud con altra proprietà, a est col mappale 242 e ad ovest col mappale 244;

Il terreno distinto al mappale 244 confina a nord e ad ovest col mappale 247, a sud con altra proprietà, a est col mappale 243.

I terreni sono distinti al **N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni)** nel modo seguente:

- **Foglio 27 mappale 242**, pascolo di classe 3, superficie 14 are 61 ca, reddito dominicale € 1,13, reddito agrario € 0,75;
- **Foglio 27 mappale 243**, pascolo di classe 3, superficie 25 are 81 ca, reddito dominicale € 2,00, reddito agrario € 1,33;
- **Foglio 27 mappale 244**, pascolo di classe 3, superficie 30 are 00 ca, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 1,55

#### **4) Lotto di terreno distinto al mappale 400 (ex 247 soppresso per aggiornamento catastale)**

Prima di procedere con la descrizione del bene, si precisa che l'aggiornamento catastale che ha interessato il mappale 294, relativo al fabbricato annesso a tale terreno, ha comportato la soppressione del mappale 247 e sostituito col mappale 400, di cui si indicherà nel corso della perizia.

Come descritto in precedenza, l'accesso al fondo è avvenuto il giorno 18 marzo c.a. alle ore 10, dopo le preliminari operazioni di taglio del lucchetto da parte del fabbro. Dal cancello si percorre la strada interna che si divide in due direzioni opposte e di collegamento a parti distinte del fondo per mezzo di servitù di accesso ai terreni di altre proprietà che, come trattato in precedenza, sono a carico del presente lotto, anteriormente identificato col mappale 20, e riguardano il passaggio a piedi e con veicoli, oltre che la servitù di presa d'acqua e manutenzione delle tubazioni a favore del lotto identificato al mappale 29.

Si è rilevato che alcuni dei terreni adiacenti, in origine fossero di proprietà della [redacted] acquisiti tramite compravendite, subendo nel tempo successivi frazionamenti e passaggi di proprietà, con conseguente stipula sull'atto di compravendita, delle servitù anzidette a favore del fondo dominante.

Il terreno ha forma irregolare, con giacitura pianeggiante nella parte centrale e in lieve pendio sul lato di maggiore lunghezza. Il lato nord, corrispondente al lato più corto, confina per tutta la sua estensione con la strada vicinale denominata " Aglientu- Campu Rutundu" e dalla quale vi si accede. La vegetazione ivi presente è caratterizzata prevalentemente da arbusti di specie arboree autoctone e da alberi di medio fusto ubicati maggiormente in prossimità dei confini. Al suo interno insiste un fabbricato rurale di medie dimensioni non regolarizzato al momento dell'accesso, collocato nelle adiacenze della strada interna vicinale che prosegue per il raggiungimento degli altri lotti di proprietà, distinti ai mappali 242, 243, 244 oltre che al citato mappale 29 di altra proprietà con annessa abitazione.

In prossimità del fabbricato rurale sono presenti mezzi agricoli dismessi e in degrado, materiale di ogni genere ed una costruzione incompleta a forma di "L", costituita di sole pareti in blocchi di cls, di cui non si conosce l'utilizzo.

Procedendo verso sud si estende la strada interna che conduce ai lotti distinti ai mappali 242, 243, 244 già trattati in precedenza e verso ovest prosegue in direzione del mappale 248 in cui insiste un fabbricato ad uso abitativo.

---

---

[redacted]

[redacted]

[redacted]



La zona gode di un paesaggio gradevole, caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di seminativi e pascolo.

In merito alle condizioni di stato d'uso e di pulizia del fondo, si rilevano situazioni di abbandono e incuria complessiva principalmente in prossimità del fabbricato con l'insediamento di arbusti, rovi ed erbacce che proliferano incontrollati e possono determinare col passare del tempo problematiche di igiene nonché rischio alla propagazione di incendi, soprattutto durante la stagione estiva, con conseguente grave pregiudizio per l'incolumità delle persone e dei beni.

**La consistenza del terreno è di 63.807 mq e distinto al N.C.T al Foglio 27 mappale 400 (ex 247), pascolo di classe 3, reddito dominicale € 49,43, reddito agrario € 32,95.**

Il terreno confina a nord con la strada vicinale di collegamento con Aglientu denominata " Aglientu-Campu Rutundu", a sud in parte coi lotti di proprietà (mappali 242, 243,244) ed in parte con altra proprietà, ad est con altra proprietà e ad ovest con altra proprietà identificata col mappale 248 con annesso fabbricato.

#### **5) Fabbricato rurale distinto al mappale 294**

Il fabbricato è annesso al terreno distinto al mappale 400 (ex 247), come già evidenziato in precedenza, ubicato sul lato più estremo ad est, in prossimità della strada interna di collegamento all'intero fondo. Sono state effettuate le ricerche durante la fase preliminare attraverso la sovrapposizione tra la cartografia catastale e le immagini satellitari ed ortofoto, riscontrando la difformità catastale del fabbricato e confermata da indagine presso l'agenzia del territorio (catasto), in quanto si tratta di un fabbricato non dichiarato. Anche dal punto di vista urbanistico, in seguito a ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune, hanno evidenziato la mancanza di titoli abilitativi alla costruzione. Pertanto trattandosi di costruzione avvenuta dopo il 1 settembre 1967, si è reso necessario valutare la possibilità di Sanatoria con accertamento di conformità indicando le relative spese da sostenere. L'ufficio provinciale dell'Agenzia delle Entrate, nel 2010 avviava il procedimento di accertamento, riscontrando le condizioni di accatastabilità del fabbricato identificato sulla particella, attribuendo la rendita catastale provvisoria (rendita presunta) prevista dall'art.19 comma 10, del D.L. n.78/2010. Pertanto, per la regolarizzazione il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento catastale con presentazione all'Agenzia del territorio competente, la procedura di Pregeo e Docfa, con cui il fabbricato ha assunto la rendita definitiva e apportando la variazione, ha assunto i seguenti dati identificativi:

**Foglio 27 mappale 294 sub2, categoria C/2, classe U, consistenza 77mq, rendita € 298,25.**

Si tratta di una costruzione risalente agli anni '70, distribuita in un unico piano terra, su cui nel corso degli anni sono stati effettuati alcuni interventi identificabili sulla struttura muraria con un ampliamento, realizzata in blocchi di cemento di spessore cm 20 e sulla copertura realizzata ad una falda inclinata avente struttura in legno e manto in tegole tipo "coppi", attraverso l'innalzamento del piano di posa della falda in corrispondenza del vano singolo e l'aggiunta della grondaia di epoca più recente sull'intera copertura.

Il suo aspetto originario è riconducibile ad una struttura connessa all'attività agricola e di allevamento, testimoniato dalla presenza all'interno del vano più grande, di vasche di abbeveraggio o mangiatoie per

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



il bestiame oltre che dalla presenza di attrezzature e mezzi agricoli ormai dismessi, ubicati all'esterno a supporto di tale attività. Allo stato attuale tale destinazione non sembra più corrispondere, piuttosto è quella di magazzino e deposito. All'interno del vano minore, sono presenti alcuni macchinari per la lavorazione del legno ad uso personale e deposito di materiale vario. La conformazione planimetrica è regolare costituita da due corpi rettangolari uno di un vano e l'altro di due, disposti l'uno ruotato di circa 30 gradi rispetto all'altro. Sui prospetti principali sono presenti tre aperture che garantiscono inoltre l'illuminazione e aerazione naturale degli ambienti interni e si compongono rispettivamente di una porta di accesso al primo vano costituita di serramento artigianale realizzato da due pannelli in legno e vetro, con cancello a barre verticali in ferro della larghezza di m. 2.50 e altezza di circa 3.00 con chiusura a lucchetto, mentre le aperture del corpo più lungo hanno solo i cancelli in ferro. All'interno i locali si presentano senza rifiniture di intonaci e dei rivestimenti nel solai a terra costituiti di solo cemento battuto ad eccezione del vano singolo costituito di piastrelle in monocottura colore bianco dalle misure standard, servito quest'ultimo di rete elettrica collegata per mezzo di cavi a vista. Nel primo vano è presente un arredo minimo consistente di attrezzatura per falegnameria fai da te, con tavolo e utensili per la lavorazione del legno, armadi, diversi materiali deposti sulle pareti per mezzo di mensole e altri appoggiati a terra. Mentre per quanto riguarda il corpo più grande si compone di due vani a cui si accede da aperture indipendenti ma comunque gli ambienti interni sono comunicanti, utilizzati come magazzino e deposito di materiali di vario genere. La costruzione è nel complesso stabile, in particolare le murature perimetrali si presentano in normali condizioni di manutenzione in relazione alla vetustà e all'utilizzo. La copertura invece, in particolare quella sovrastante il corpo composto di due vani, presenta evidenti situazioni di cedimento dell'orditura portante in legno, interessata da infiltrazioni di acqua piovana che hanno aggravato nel tempo il degrado strutturale, investendo parte della muratura interna. Questa circostanza si è appurata anche in considerazione del fatto che durante il sopralluogo pioveva abbondantemente. Pertanto, considerato che la parte della falda descritta presenta un rilevante abbassamento della linea di gronda, si ritiene necessario l'intervento tempestivo di recupero e risanamento degli elementi degradati della copertura interessata, atto a favorirne l'integrità della stessa.

**Consistenza:-** Il fabbricato ha una superficie commerciale complessiva di mq 88,00;

- Il corpo con un vano ha superficie utile di mq 28
- Il corpo con vano doppio ha superficie utile di mq 49,74
- l'altezza media interna complessiva H varia da m 2,95 a m 3,70 .



Superficie utile complessiva mq 77,74

### **Quesito n.3**

*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;*

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_



Si accerta che i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni conformemente allo stato di fatto. Si ritiene solo fare un precisazione in merito al fabbricato identificato al Catasto Urbano al Foglio 27 Mappale 294 categoria A/6, di cui è emersa l'inesattezza dei dati identificativi sulla Nota di Trascrizione, Reg.Gen. n.6976, Reg. part. n.4872 depositata presso la Conservatoria dei RR.II. rispetto a quanto correttamente indicato sull'Atto di Pignoramento.

#### **Quesito n.4**

*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;*

Da indagine effettuata dal sottoscritto presso l'ufficio dell'agenzia del territorio e attraverso la sovrapposizione tra la cartografia catastale e le foto satellitari, veniva rilevato che l'immobile non era stato dichiarato e per il quale l'ufficio ha attribuito la relativa rendita presunta in attesa di essere reso conforme alla normativa. Il sottoscritto ha dunque provveduto all'aggiornamento catastale con cui ha previsto l'inserimento in mappa del fabbricato mediante rilievo topografico e successivamente tramite procedura Docfa attribuiva nuovi identificativi e la rendita definitiva. L'aggiornamento catastale ha comportato la variazione della categoria catastale passando dalla A/6, ormai soppressa dall'ufficio del territorio, alla C/2, ritenendola più consona allo stato attuale del fabbricato.

Pertanto i dati identificativi catastali aggiornati sono i seguenti:

**Foglio 27 mappale 294 sub 2 , categoria C/2, classe U, consistenza 77mq, rendita € 298,25.**

Per la regolarizzazione catastale suddetta, è stata sostenuta la spesa complessiva di € 2.082,00 come dal prospetto di dettaglio allegato alla presente.

#### **Quesito n.5**

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

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 01/04/2022, rilasciato dal Comune di Tempio Pausania, i terreni contraddistinti ai mappali 14, 15, 19, 242, 243, 244 e 400( ex247), ricadono in una **zona a destinazione urbanistica "E"- Agricola-** del vigente Programma di Fabbricazione P.d.F;

- secondo il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in adeguamento al PPR (adottato con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 16 luglio 2020), ricadono in una zona a destinazione urbanistica "E" classificata:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**- "E2" zona agricola principale**

Comprendono le parti del territorio di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni. L'indice di edificabilità per la residenza connessa alla conduzione del fondo è pari a 0,02 mc/mq ed il lotto minimo di 1 ha (ettaro) per l'intero territorio.

Ricadono in questa zona i mappali nn. 242-243, parte dei mappali nn. 247-244 e una piccola parte dei mappali nn. 14-19;

**- "E5" zona agricola di valenza ambientale**

Comprendono le parti del territorio caratterizzate marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. L'indice di edificabilità per la residenza connessa alla conduzione del fondo è pari a 0,01 mc/mq ed il lotto minimo di 5 ha (ettari).

Ricadono in questa zona il mappale n.15, gran parte dei mappali nn. 14-19 e parte dei mappali nn. 247-244.

**Quesito n.6**

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. 36 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 già ampiamente evidenziato in precedenza, il fabbricato rurale è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, pertanto non conforme alla normativa urbanistica vigente oltre che a quella catastale. Accertata l'esistenza di un abuso edilizio, il sottoscritto ha svolto le dovute ricerche accertando la sussistenza delle condizioni di sanabilità del fabbricato, presso l'ufficio settore di edilizia privata del comune di Tempio Pausania.

La Sanatoria degli abusi edilizi può essere conseguita solo qualora ricorrano tutte le condizioni espressamente indicate dall'art. 36 del Testo unico dell'edilizia, i cui relativi costi a titolo di informazione si possono quantificare complessivamente in circa **€ 8.800**, come di seguito indicati nel dettaglio:

- Doppia Conformità urbanistico-edilizia, che contempla il costo di costruzione e di urbanizzazione per complessivi € 3.600x 2 = € 7.200
- Diritti di segreteria € 120
- Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) € 500
- Diritti di segreteria per SCA € 100
- Onorario del tecnico professionista € 900

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



**Quesito n.7**

*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;*

I beni oggetto di pignoramento, non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**Quesito n.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 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;*

Allo stato attuale, non sono presenti spese insolute.

**Quesito n.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 dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

Per la conformazione planimetrica dei lotti di terreno e come pure quella del fabbricato, è preferibile venderli nello stato in cui si trovano.

**Quesito n.10**

*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;*

Il quesito non è inerente al caso in esame, trattandosi di pignoramento della quota intera di 1/1 per ciascun lotto oggetto di studio.

**Quesito n.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 e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*

Allo stato attuale i terreni e il fabbricato sono liberi.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Quesito n.12**

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

Il quesito non è inerente al caso in esame.

**Quesito n.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 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; Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici e alberghieri.*

Non sussistono altri tipi di vincoli e oneri.

**Quesito n.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 valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

*Stima e valutazione dei beni*

L'analisi della situazione generale di mercato nella zona ove sono ubicati gli immobili, va preceduta da una breve premessa sulle caratteristiche del sito, che è inserito in un vasto comprensorio prevalentemente rurale caratterizzato come già ampiamente descritto, da peculiarità agro-ambientali e colture prevalenti.

Il quadro generale del mercato immobiliare, al momento del presente incarico, è caratterizzato dal fenomeno di riassetamento dei prezzi per effetto di un trend leggermente in rialzo, anche, se, in generale si deve tener conto dell'attuale periodo di incertezza economica che ha comportato la diffusione del virus covid-19.

Per la valutazione degli immobili oggetto di studio, in generale si è ritenuto applicare il metodo sintetico comparativo individuando i beni di raffronto presso locali operatori immobiliari, in particolare sono state esaminate le attuali offerte di vendita di immobili simili a quelli oggetto di stima con contributi di valutazione personali dello scrivente, desunti dalle caratteristiche oggettive di ciascun bene.

*Valutazione degli immobili per comparazione*

Svolte le dovute valutazioni in merito alla ubicazione, alla giacitura, la consistenza, accessibilità e tutti quegli elementi che possono concorrere in qualche modo alla determinazione di un valore reale di mercato, dall'indagine condotta per i terreni con simili caratteristiche desunti dagli operatori immobiliari, si è avuto modo di stimare che il valore varia da 10.000 a 30.000 ad ettaro, pertanto facendo una media si avrebbe € 20.000 €/ha corrispondente a € 2,00/mq.

Di seguito si procede con la determinazione del valore di ciascun immobile distintamente ed infine si sommano per ottenere quello complessivo (**Vtot**).

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



### 1) Terreno identificato al mappale 14

Considerato che il pignoramento assegnato al lotto riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie è di mq 106.612, in riferimento a quanto determinato si calcola Il valore nel modo seguente:

(€ 2,00 x mq106.612)= **€ 213.224,00 (diconsi duecentotredicimiladuecentoventiquattro/00) (V1)**

### 2) Terreno identificato al mappale 15

Considerato che il pignoramento assegnato al lotto riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie è di mq 81.891, in riferimento a quanto determinato si calcola Il valore nel modo seguente:

(€ 2,00 x mq 81.891)= **€ 163. 782,00 (diconsi centosessantatremilasettecentoottandue/00) (V2)**

### 3) Terreno identificato al mappale 19

Considerato che il pignoramento assegnato al lotto riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie è di mq 1.057, in riferimento a quanto determinato si calcola Il valore nel modo seguente:

(€ 2,00 x mq 1.057)= **€ 2.114,00 (diconsi duemilacentoquattordici /00) (V3)**

### 4) Terreno identificato al mappale 242

Considerato che il pignoramento assegnato al lotto riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie è di mq 1.461, in riferimento a quanto determinato si calcola Il valore nel modo seguente:

(€ 2,00 x mq 1.461)= **€ 2.922,00 (diconsi duemilanovecentoventidue /00) (V4)**

### 5) Terreno identificato al mappale 243

Considerato che il pignoramento assegnato al lotto riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie è di mq 2.581, in riferimento a quanto determinato si calcola Il valore nel modo seguente:

(€ 2,00 x mq 2.581)= **€ 5.162,00 (diconsi cinquemilacentosessantadue /00) (V5)**

### 6) Terreno identificato al mappale 244

Considerato che il pignoramento assegnato al lotto riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie è di mq 3.000, in riferimento a quanto determinato si calcola Il valore nel modo seguente:

(€ 2,00 x mq 3.000)= **€ 6.000,00 (diconsi seimila /00) (V6)**

### 7) Terreno identificato al mappale 400 ( ex 247, soppresso in seguito ad aggiornamento catastale)

Considerato che il pignoramento assegnato al lotto riguarda il diritto di proprietà per la quota di 1/1 , la cui superficie è di mq 63.807, in riferimento a quanto determinato si calcola Il valore nel modo seguente:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





(€ 2,00 x mq 63.807)= **€ 127.614,00 (diconsi centoventisettemilaseicentoquattordici /00)**

Considerato che gravano sul lotto due servitù relative una al passaggio a piedi e con veicoli e l'altra alla presa d'acqua e manutenzione delle tubazioni a favore del lotto confinante di altra proprietà distinto al C.T. al mappale 29, tale circostanza si ritiene determini un deprezzamento del fondo servente che il sottoscritto tecnico valuta in termini percentuali nella misura del 3% da detrarre all'importo ottenuto precedentemente, pertanto il valore del fondo è il seguente:

(€ 127.614 - 3%) = **€ 123.786,00 (diconsi centoventitremilasettecentoottantasei /00) (V7)**

#### **8) Stima e valutazione del fabbricato identificato al mappale 294 sub2**

- In riferimento al mercato attuale si assume il valore di 400€/mq

Tenuto conto di tutti quei fattori che concorrono alla valutazione più possibile corretta dell'immobile, si ritiene

dover detrarre i seguenti valori:

- Vetustà = 10%

- Destinazione d'uso e manutenzione= 10%

Per un totale di detrazione pari al 20% , pertanto si calcola Il valore riferito al prezzo di vendita è uguale a:

(400 €/mq - 20%) = **320 €/mq (diconsi trecentoventi/00)**

Il valore dell'immobile è così calcolato:

(mq 88 x € 320) = € 28.160 (diconsi ventottomilacentosessanta/00)

Occorre tener conto, come affrontato nel quesito n.6, che a tale importo si dovrà decurtare la spesa relativa alla regolarizzazione Urbanistica per la procedura di Sanatoria, stimata complessivamente in € 8.800,

per cui si ha che il valore del fabbricato è il seguente:

(€ 28.160 - € 8.800 ) = **€ 19.360 (diconsi diciannovemilatrecentosessanta) (V8)**

In definitiva il valore complessivo è dato dalla somma del valore del fondo e il valore del fabbricato annesso, per cui si ha:

(V7+V8)=(€ 123.786+19.360 )= **€ 143.146,00 (diconsi centoquarantatremilacentoquarantasei/00) (Vt)**

A seguito della determinazione del valore fin qui determinata distintamente per ciascun lotto, si ritiene definire il valore complessivo ottenuto dalla loro somma:

**Vtot= (V1+V2+V3+V4+V5+V6+Vt)= € (213.224+163.782+2.114+2.922+5.162+6.000+143.146)=**

**Vtot= € 536.350,00 (diconsi cinquecentotrentaseimilatrecentocinquanta /00)**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**Conclusioni:**

La presente relazione completa degli allegati, viene depositata in originale con gli allegati dell'elaborato in forma integrale e una copia ripulita dei dati sensibili; una copia al creditore precedente, una copia al debitore e una copia al custode nominato.

**Allegati:**

- Verbali di sopralluogo
- Trascrizioni e Iscrizioni
- Documenti catastali
- Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- Planimetria del fabbricato da rilievo
- Foto
- Richiesta di liquidazione in acconto dei compensi e spese sostenute dal CTU

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio l'Il.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento eventualmente necessario.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Tempio Pausania, 02/09/2022

Arch. Donatella Serra

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



## ALLEGATI

- 1- Vista aerea ubicazione immobili
- 2- Foto
- 3- Planimetria fabbricato
- 4 -Estratti Catastali
- 5- CDU
- 6- Estratti ufficio RR.II.
- 7 -Verbali di sopralluogo
- 8 - Ricevuta di invio convocazione sopralluogo
- 9 - Richiesta di liquidazione in acconto dei compensi e spese

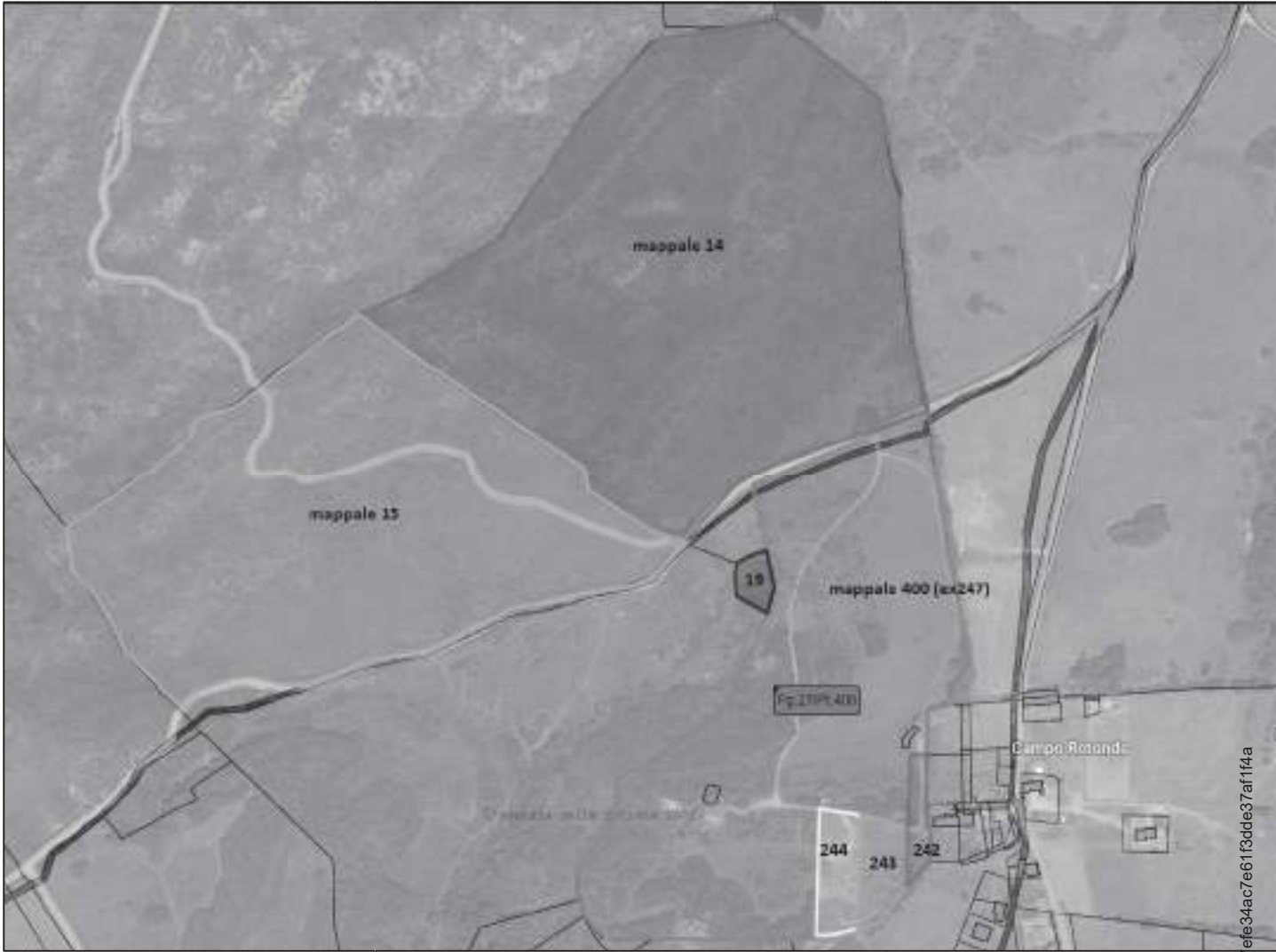
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





**Inquadramento territoriale - Individuazione dei lotti**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.1-2-3 Terreno mappale 14



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Fig. 4- Terreno mappale 14- Dettaglio della vegetazione e delle rocce granitiche



Fig.5. Ingresso terreno mappale 15

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg. 6-7 Terreno mappale 15



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_







Fig.8. Terreno mappale 15



Figg.9-10 .Terreno mappale 19 - Dettaglio del pozzo per rifornimento idrico

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Fig.10



Figg.11-12 .Terreno mappale 242

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Fig.13 .Terreno mappale 242- Dettaglio della strada che lo attraversa confinante con altra proprietà di cui si intravede l'abitazione (mappale29)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.14-15 .Terreno mappale 243



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.16-17. Terreno mappale 244



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.18-19. Terreno mappale 400 (ex 247- Dettaglio cancello di ingresso e taglio del lucchetto durante il sopralluogo del 18/03/2022.



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.20-21. Strada interna di accesso al fondo



Figg. 22-23 . Viste del terreno

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Fig.23



Figg. 24-25. Vista del fabbricato ubicato a monte rispetto all'ingresso al lotto

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_







Fig.25



Fig. 26

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg. 27-28. Fabbricato distinto al mappale 294 annesso al terreno distinto al mappale 400 (ex 247) - Prospetto principale

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg. 29-30. Dettagli

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Fig.30



Figg. 31-32. Vista del retro

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg. 33-34. Esterni



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.34-35 Vista degli interni del locale ad un vano



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.36-37. Interni



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Fig.38. Ingresso del vano doppio



Figg.39-40-41. Interni vano doppio







Figg.42-43-44. Interni del vano deposito e dettaglio della copertura con rilevante cedimento

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.45-46-47. Dettagli del degrado degli elementi strutturali della copertura

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.48-49. Interni

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.50-51. Interni con dettaglio del cancello

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





Fig.52. Vista esterna- deformazione della falda a seguito del cedimento dell'orditura lignea

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





Figg.53-54. Dettaglio della struttura incompleta adiacente il fabbricato



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



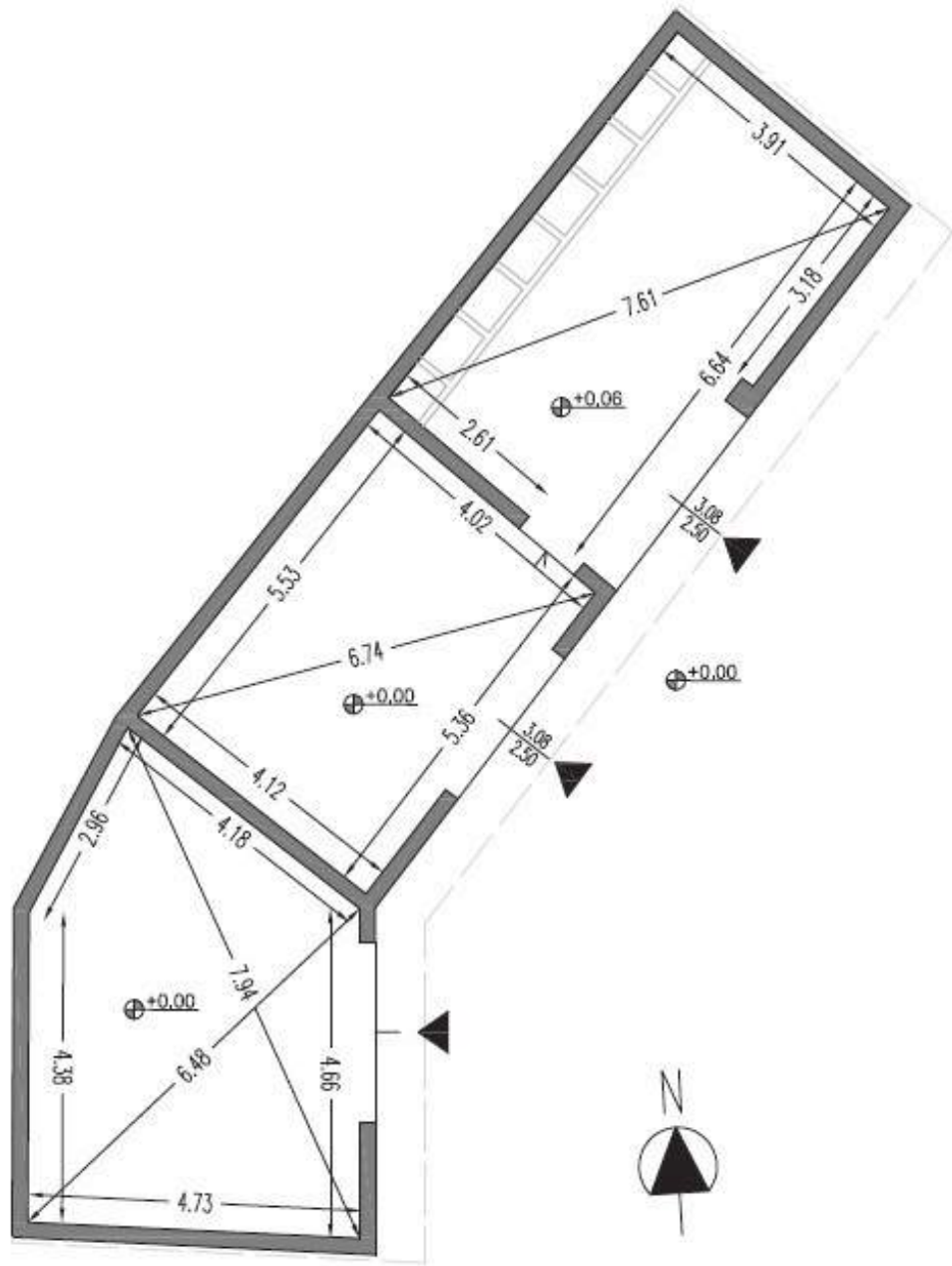


Figg.55-56-57. Particolare dei macchinari agricoli dismessi



\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





PIANTA PIANO TERRA

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

