

# Relazione di Perizia

Tribunale di Tempio Pausania:

Esec.Imm.n.34/2018

**Giudice : Dott.ssa Lunari Federica.**

IL C.T.U.



## **RELAZIONE DI PERIZIA**

### **Conferimento Incarico professionale**

Il Giudice Dott.ssa Federica Lunari ha conferito incarico allo scrivente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Sassari al n°5 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania al n°, con studio Tecnico in Via S 07026 Olbia (SS).

In data 3 ottobre 2023 congiuntamente al delegato dell'IVG e alla presenza dell'esecutato Sig.

e della moglie Sig.ra ho effettuato il sopralluogo sull'immobile oggetto di perizia.

I quesiti sottoposti all'atto di nomina, sono i seguenti:

- 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 e 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 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 dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne/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 ect.) Descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai infissi esterni ed interni "rd interna/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 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 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, per 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 eventuali 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'accertamento 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 li 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. 3/80, e accerti gli eventuali costi della stessa;
- altrimenti se risultano pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato, i procedimenti, 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, 1.28 Febbraio 1985, n.47, ovvero dell'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 piu' lotti, provvedendo in questo 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 dividile 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 Legge. 3 Giugno 1940, n. 1078;

11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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 restite insolte, 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.

Quesito n.1.

- 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 e 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 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;

**Risposta al quesito n.1.**

Ho eseguito la verifica sulle trascrizioni, iscrizioni e privilegi sull'immobile ubicato nel Comune di Tempio Pausania Frazione di Bassacutena distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 particella 348 sub.1 del Comune censuario di Tempio Pausania e risulta completa.

L'espropriazione Immobiliare è stata promossa dal \_\_\_\_\_ con sede legale in Cagliari  
\_\_\_\_\_.Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Cagliari al contro  
la Ditta Nieddu Antonello con sede in Tempio Pausania Fraz. Bassacutena. In data 7 giugno  
2018 il

**Titoli di provenienza nel ventennio.**

La relazione notarile allegata al fascicolo telematico sostituisce la documentazione catastale.  
Il ventennio catastale risulta come segue:

- ✓ Alla società MC., sopra generalizzata, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno sul quale poi verrà edificato il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare, terreno all'epoca distinto al foglio 46 mappale 348, era pervenuta per conferimento in società a ministero Rep.11620, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari-Servizio di pubblicità Immobiliare di tempio Pausania all'articolo Reg.Part. 135 Reg.Gen. 146 dell'11/01/1985, dai signori nato a Luogosanto il 07/02/1949 sopra



generalizzati, titolari della piena proprietà.

- ✓ Ai signori, sopra generalizzati, in regime di comunione legale, la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno di piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione, era pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Rep.32164, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – Servizio di pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, della. con sede in Tempio Pausania (SS), titolare della piena proprietà.
- ✓ Al signor, sopra generalizzato, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione, è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio Papaccio Fabio del 30/01/2006 Rep. 61243/21183, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari – servizio di pubblicità immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part.966 Reg.Gen. 1316 del 03/02/2006, dai signori nato a Tempio Pausania (SS) il, titolari della quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno di piena proprietà, in regime di comunione legale.

### **Descrizione Catastale.**

Appartamento distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 particella 348 sub. 1 del Comune Censuario di Tempio Pausania, rendita €.227,24, zona censuaria 4, categoria A/3 classe U, consistenza 4 vani, piano T-1, superficie 86 mq. Escluse aree scoperte 83 mq.

- ✓ , nato a Tempio Pausania (SS) nata a Tempio Pausania il 28/07/1946, proprietari dal 04/08/1998 al 30/01/2006, atto sede Tempio Pausania (SS) Repertorio n.32164 compravendita.
- ✓ , nato a Tempio Pausania il 13/01/1977m atto del Notaio Fabio sede Tempio Pausania (SS) repertorio n. compravendita. Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio di registro di Tempio Pausania alla data non risulta nessuna trascrizione ad eccezione del pignoramento. Mentre nel fascicolo telematico risultano depositati due interventi per un totale di €.che allego.

### **Quesito n.2.**

- 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne/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 ect.)  
Descriva le caratteristiche strutturali del bene ( strutture verticali, solai infissi esterni ed interni “rd interna/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 dalla città e dalle principali nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

### **Risposta al quesito n.2.**

L'unità immobiliare oggetto di perizia è ubicata nel Comune di Tempio Pausania Frazione di Bassacutena in Via 8 (attualmente via Lipsia). La Frazione di Bassacutena è situata a circa 27 Km circa dal Comune di Tempio Pausania, a 12 Km dal Comune di Arzachena, e si innalza 73 mt. S.L.M. Di architettura sostanzialmente rurale è circondato da boschi di querce, ulivi e formazioni granitiche di particolare bellezza.

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato nella parte nord-est della frazione di Bassacutena, ed è disposto su due livelli, terra e primo. E' parte integrante di una palazzina composta da 4 unità immobiliari, di cui tre con destinazione residenziale e una con destinazione magazzino/deposito.

Confina a est con via pubblica, a ovest con lotto di terreno di altra proprietà, a nord con fabbricato distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 particella , a sud con lotto di terreno distinto al N.C.T. al Foglio 46 particella

L'unità immobiliare meglio rappresentata nella planimetria allegata è così composta:

piano terra: Ingresso con scala d'accesso al piano primo.

Piano primo: cucina soggiorno, camera matrimoniale, camera, veranda coperta, terrazzino.

La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 71 circa + veranda coperta e terrazzo.

La struttura del fabbricato è stata realizzata con fondazioni in C.A., pilastri e travi in C.A., solai in latero-cemento. La muratura di tamponamento è mattoni di laterizio con interposta coibentazione.

Il tetto è stato realizzato in muretti a nido d'ape con sovrapposti tavelloni in laterizio sovrastante caldana in cls , manto impermeabile e coppi di tegole curve.

Le finestre e porte esterne sono in legno mentre le persiane in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con radiatori in ghisa ed è alimentato a gas da una caldaia marca Beretta. Inoltre, è presente

nel soggiorno e nella camera matrimoniale l'impianto di climatizzazione marca Graetz, e sempre nel soggiorno è presente una stufa a pellet.

Gli infissi sono in legno del tipo Okumè, mentre le persiane sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato e il portone d'ingresso in legno massello.

Come si evince dalla documentazione fotografica ci sono macchie d'umidità nelle due camere da letto e nel servizio igienico. Pertanto dovranno essere realizzati dei lavori straordinari per l'impermeabilizzazione del tetto e per la coibentazione.



### **Quesito n.3.**

- 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;

### **Risposta al quesito n.3.**

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono esatti e identificano l'immobile oggetto di perizia .

-appartamento articolato su due piani, terreno e primo, ubicato il Frazione di Bassacutena Comune di Tempio Pausania (SS), distinto al N.C.E.U. al Foglio 46 mappale 348 sub.1 cat.A/3 del Comune censuario di Tempio Pausania.

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

- 4) proceda, ove necessario , ad eseguire le eventuali 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'accertamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

### **Risposta al quesito n.4.**

La planimetria catastale depositata nell'Agenzia del territorio non è conforme al progetto regolarmente autorizzato dal Comune di Tempio Pausania, di cui alla Concessione edilizia n.52/96 e variante n.281/97. E' stata realizzata una scala esterna ubicata nel lato nord-ovest, che collega il piano primo dell'immobile con il cortile ubicato al piano terra ma di diversa proprietà, pertanto dovrà essere demolita. Ho provveduto a redigere apposita pratica catastale "docfa" e aggiornare la planimetria catastale in quanto vi era un'errata rappresentazione grafica.

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





. Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le destinazioni ad essa complementari quali:

- o servizi di interesse collettivo (attività culturali, sociali, ricreative, sportive, religiose, istituzionali, scolastiche, politiche, sindacali, etc.) pubblici e/o privati;
- o commerciali (pubblici esercizi, ristoranti, negozi, etc.);
- o direzionali (uffici, ambulatori, studi professionali, etc.);
- o turistico-ricettive (alberghi, campeggi, locazioni turistiche a vario titolo, etc.);
- o artigianali di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa ed alla persona), purché non moleste, pericolose o inquinanti;
- o autorimesse pubbliche e private;
- o stazioni di servizio e di riparazione di autoveicoli, purché sia garantita una superficie di

parcheggio pubblico o di uso pubblico pari a 40 mq ogni 100 mq di superficie coperta; ed ogni altra

destinazione d'uso analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

. Sui fabbricati entro i quali, alla data di adozione del PUC, sono operanti attività con destinazioni d'uso in contrasto con la presente disciplina, fatte salve eventuali indicazioni puntuali, sono consentiti solo interventi previsti dall'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c) del DPR 380/01.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

. In coerenza con quanto disposto dall'Art. 4 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici la capacità insediativa teorica è determinata assumendo per le ZTO A, B, C il parametro di 100 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico, di cui:

- o 70 mc per la residenza;
- o 20 mc per servizi annessi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde e similari;
- o 10 mc per servizi pubblici.

. In coerenza con quanto disposto dagli Artt. 6 e 7 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi è determinata con riferimento ai seguenti parametri:

- o S1 4,50 mq/ab. teorico
- o S2 2,00 mq/ab. teorico
- o S3: 9,00 mq/ab. teorico

. Le opere di urbanizzazione sono monetizzate nelle zone a IED; sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a SUA ovvero su di esse dovrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.

. Qualora vi siano zone territoriali omogenee di cui al presente Articolo ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nelle Tavv. di progetto del PUC si applicano le disposizioni di cui all'Art. 25 delle presenti NTA.



# Mappa del pericolo geomorfologico Regione Sardegna (PAI\_PGRA) - Rev. 2022

Mosaicatura del PAI (DPGR 67/2006 e smi) e studi comunali

Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale n.- del -
Stato	Prodotto da UrbisMap
Norma	Hg0
Descrizione	Aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali (Hg0)

## Piano Paesaggistico Regionale Sardegna

Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale n.- del -
Stato	Prodotto da UrbisMap
Norma	Aree antropizzate
Descrizione	Aree antropizzate
Articoli	28, 29, 30

### **Quesito n.6.**

- 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. 3/80, e accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti se risultano pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato, i procedimenti, 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, 1.28 Febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

### **Risposta al quesito n.6.**



Le concessioni edilizie che hanno autorizzato l'immobile sono: la n.52 del 21/03/1992 rilasciata a e la concessione edilizia n.281 del in variante rilasciata a

Alla data del sopralluogo ho riscontrato che la scala esterna ubicata a nord-ovest dell'abitazione collega il piano primo di proprietà del Sig (esecutato) al cortile del piano terra che risulta essere di un altro proprietario. Nel progetto in variante, concessione n.281/97 era prevista la realizzazione della scala in quanto originariamente la palazzina era di un unico proprietario. Successivamente l'appartamento oggetto di perizia è stato ceduto al sig., pertanto la scala dovrà essere demolita.

I costi ammontano a circa €5.000,00 oltre iva, comprensivo di costi per la demolizione, carico, trasporto a discarica e scarico. La demolizione può essere effettuata previa presentazione del progetto per opere di ripristino ai sensi della Legge Regionale n.23/85 art.16 bis. Dovrà essere osservato quanto previsto dal D.Lgs.81/08 e s.m.i in materia di sicurezza. Inoltre, nel progetto in variante di cui alla concessione edilizia n.281/97, è riportato un muro divisorio nell'ingresso del soggiorno, mentre realmente non è stato realizzato oppure è stato demolito. Pertanto, è necessario presentare al Comune di Tempio Pausania una pratica edilizia per l'accertamento di conformità ai sensi del DPR 380/01 art.36.

I costi sono i seguenti: sanzione €516,00 costo pratica edilizia €1.800,00 comprensivo di oneri accessori.

#### **Quesito n.7.**

- 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;

#### **Risposta al quesito n.7.**

Il bene oggetto di perizia, distinto al N.C.E.U. al foglio 46 particella 348 sub.1 del Comune censuario di Tempio Pausania, non è compreso nella determinazione n.299 del 25/02/2005 e nella determinazione del mese di aprile 2012 della Regione Autonoma della Sardegna. (Si allegano le determinazioni n.299 del 25/02/2005 e del mese di aprile 2012).

#### **Quesito n.8.**

- 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,

**Risposta al quesito n.8.**

L'immobile oggetto di perizia è un'unità immobiliare singola, con accesso indipendente e impianti indipendenti. Non appartiene a nessun condominio.

**Quesito n.9.**

- 9) dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in questo 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;

**Risposta al quesito n.9.**

L'immobile oggetto di perizia è di per sé un singolo lotto e ciò non permette di creare più lotti, in quanto non sarebbe possibile rispettare le superfici minime imposte dal regolamento edilizio.

**Quesito n.10.**

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia dividibile 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 Legge. 3 Giugno 1940, n. 1078;

**Risposta al quesito n.10.**



L'immobile oggetto di perizia è stato pignorato per intero. Come specificato nella risposta al quesito precedente l'immobile non può essere diviso in più lotti, in quanto non sarebbe possibile rispettare le superfici minime imposte dal regolamento edilizio.

**Quesito n.11.**

- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino 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 è dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

**Risposta al quesito n.11.**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal Sig. (esecutato) e dalla moglie Sig.ra Il Sig. ha acquistato l'immobile oggetto di perizia in data con rogito notarile a firma del Notaio. Il pignoramento è stato notificato in data. Risulta abitazione principale.

**Quesito n.12.**

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

**Risposta al quesito n.12.**

L'immobile è occupato dal sig. e dal coniuge sig.ra e non risulta nessun provvedimento di assegnazione.

**Quesito n.13.**

- 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;

### **Risposta al quesito n.13.**

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio di registro di Tempio Pausania alla data del 7 non risulta nessuna trascrizione ad eccezione del pignoramento. Mentre nel fascicolo telematico risultano depositati due interventi dell'per un totale di €.che allego.

### **Quesito n.14.**

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.

### **Risposta al Quesito n.14.**

#### **Due Diligence.**

L'attività di due diligence è propedeutica, ma non solo, alla valutazione immobiliare. E' sempre più frequente, anche nelle compravendite, la necessità di effettuare una verifica preliminare riguardo alla regolarità edilizia dell'immobile, nonché alla regolarità catastale, come prevede la Legge 122/2010. Tale attività configurano un concetto di verifica dell'immobile volto a una maggiore trasparenza più volte evocato dal mercato immobiliare.

Nel sopralluogo svolto è stata effettuata l'attività di due Diligence legata alla valutazione immobiliare tenendo conto dei rischi derivanti dall'individuazione delle obsolescenze, che possono essere raggruppate in tre categorie:

- Obsolescenza funzionale.
- Obsolescenza fisica.
- Obsolescenza economica.



- L'obsolescenza funzionale riguarda principalmente gli immobili che ad oggi hanno perso le caratteristiche intrinseche che avevano nel periodo in cui sono stati costruiti: si pensi all'evoluzione degli ambienti e degli spazi, le caratteristiche degli impianti negli immobili, il riposizionamento nel mercato con modelli diversi rispetto a quello precedenti.
- L'obsolescenza fisica deriva fundamentalmente dal logorio di una parte dell'intero immobile dovuta al trascorrere del tempo. Nel caso dell'immobile oggetto di perizia sarebbe necessario eseguire lavori di ristrutturazione.
- L'obsolescenza economica riguarda la variazione del valore del bene determinata da fattori esterni all'immobile che modificano il contesto nel quale è ubicato il bene; la saturazione della domanda, il livello di inquinamento derivato dal cambio di destinazione d'uso di alcune aree limitrofe, etc. Nell'immobile oggetto di valutazione non vi è la presenza d'inquinamento acustico, in quanto è ubicato nella parte bassa del centro storico e distante dalle attività commerciali presenti nella piazza centrale.

### **Segmento di mercato.**

In ambito immobiliare la segmentazione del mercato è un'attività necessaria e propedeutica in tutte le attività di valutazione. E' noto infatti che all'interno di un segmento di mercato l'acquirente individua l'immobile per destinazione, zona, livello di spesa, tipologia, funzionalità e redditività attesa.

Mentre l'ambito di mercato è in genere individuato per zona, il segmento di mercato immobiliare è individuato con parametri propri; inoltre, all'interno del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare si potranno rilevare:

- I rapporti mercantili delle superfici secondarie;
- Gli altri indici mercantili disponibili;
- I prezzi degli immobili simili comparabili con quelli oggetto di stima.



Il segmento di mercato dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia è rappresentato da un quartiere prevalentemente di palazzine di media entità e immobili singoli prospicienti su strada. Gli immobili ricadenti all'interno del Centro Storico sono stati realizzati nella metà del secolo scorso, e parte di essi sono state ristrutturare e altre sono in corso di ristrutturazione. Le dimensioni delle unità immobiliari presenti nel segmento sono medie e grandi. Il segmento di mercato oggetto di valutazione presenta dei medi indicatori economico -estimativi. Come anzidetto a poche centinaia di metri si trova la piazza centrale dove sono presenti diverse attività commerciali.

### **Descrizione superficie appartamento.**

La superficie commerciale di un immobile è pari alla somma della superficie principale e delle superficie secondarie considerate in base alle dinamiche di mercato. Le superfici degli immobili sono così individuate e proposte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari: Superficie esterna lorda (SEL), superficie interna netta (SIN).

Per il calcolo della superficie commerciale si tiene in considerazione quanto riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari e anche dal DPR 138/98 riguardante l'osservatorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani.

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici interne e perimetrali;
- c) 15% dei balconi e terrazzi scoperti;
- d) 30% dei balconi e terrazzi coperti.

Piano T-1° N.C.E.U. Foglio 46 particella 348 sub.1-Comune censuario di Tempio P.(SS).	
Frazione di Bassacutena.	
Soggiorno/Cucina	mq.25,00
Camera matrimoniale	mq.12,32
Cameretta	mq.10,85
Servizio igienico	mq. 3,60
Corridoio	mq. 2,10
Atrio-ingresso	mq. 1,84
Veranda e terrazzo	mq. 7,17 x 30%
Superficie utile	mq. 55,71 (S.I.N.)
Superf..lorda appartamento	mq.71.50 (S.E.L.)
Superficie .commerciale	mq.73.50

### **Indagini di mercato specifiche per l'immobile.**

Il valore ordinario di mercato verrà desunto attraverso il procedimento sintetico-comparativo partendo dai valori di mercato medi e puri, ovvero riferiti a beni analoghi per ubicazione e



destinazione, ma con caratteristiche intrinseche ordinarie. Lo studio verrà rivolto allo studio dei segmenti di mercato di appartenenza dell'immobile da stimare. Fatto questo primo inquadramento, perfeziono il raffronto esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato.

Fra le condizioni intrinseche notiamo l'orientamento, la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche estetiche, l'importanza e lo sviluppo dei servizi interni, le dimensioni dei vani in relazione a quello normale per il tipo di appartamento in valutazione, la consistenza complessiva, la presenza di attività commerciali che possano influire o meno sulla stima.

Fra le condizioni estrinseche si deve considerare la prossimità ed il collegamento con il centro dei ritrovi, degli uffici, delle attività commerciali.

### **Metodo di Stima.**

Per determinare il valore commerciale all'attualità dell'immobile oggetto di perizia, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. La stima verrà pertanto definita con il procedimento di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e beni simili ubicati nella medesima zona, in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. I valori sono stati determinati dalla media dei valori riportati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal valore di un comparabile del 2020. Previa consultazione del portale "Geocomparabili" nell'anno 2021-2022-2023 non risultano esserci state compravendite nella frazione di Bassacutena per immobili simili.

DATI OMI. - Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
<b>Provincia:</b> SASSARI
<b>Comune:</b> Calangianus
<b>Fascia/zona:</b> A1-B1Centrale/CENTRO URBANO
<b>Codice di zona:</b> A1-B1
<b>Microzona catastale n.:</b> 1
<b>Tipologia prevalente:</b> Abitazioni di tipo economico
<b>Destinazione:</b> Residenziale
<b>Via</b> Guglielmo Marconi
Dati OMI Abitazioni di tipo civile prezzo max €.1.400,00/mq



# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

**Provincia:** SASSARI

**Comune:** TEMPIO PAUSANIA

**Fascia/zona:** Suburbana/BASSACUTENA - SAN PASQUALE E AGRO

**Codice di zona:** E3

**Microzona catastale n.:** 0

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	SCADENTE	800	1000
<b>Abitazioni civili</b>	<b>Normale</b>	<b>1000</b>	<b>1400</b>
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1800
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900

Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 02/2020 al prezzo di **100.000,00 €**, ubicato nel comune di Tempio Pausania (SS), VIA NAZIONALE , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 46 mapp. 768 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di **mq 98,95** (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);



Ho accertato che la media tra il comparabile del 2020 e il valore riportato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili simili a quello oggetto di perizia, è pari a €1.200,00/mq.

**Valore di stima sintetica:** appartamento superficie commerciale mq.73,50 x €1.200,00/mq= €88.200,00 (Ottantottomiladuecento/00).

### **Determinazione del deprezzamento.**

Dopo avere determinato il costo dell'immobile, si rende necessario adeguarlo o deprezzarlo per rispecchiare le differenze tra l'equivalente moderno e la proprietà che è l'oggetto della valutazione. La determinazione del deprezzamento rappresenta principalmente un processo per rispecchiare il modo in cui il mercato considererebbe il cespite.

I tre principali tipi di deprezzamento sono:

- Deterioramento fisico;
- Obsolescenza funzionale;

### **Deterioramento fisico.**

Si tratta dall'effetto prodotto dall'usura nel corso degli anni, che potrebbe richiedere manutenzione. Deve essere determinata la diminuzione del valore del cespite stimato, rispetto ad un nuovo cespite sullo stesso mercato.

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile dovrà essere soggetto a una manutenzione straordinaria. Come si evince dalla documentazione fotografica (foto n.), ci sono diverse zone coperte da muffe, pertanto nel tetto dovranno essere effettuati interventi di impermeabilizzazione e coibentazione.

### **Obsolescenza funzionale.**

L'obsolescenza funzionale subentra quando la progettazione e le specifiche tecniche di un immobile non soddisfano più la funzione attuale, ovvero, può essere ancora utilizzato, ma con un minore grado di efficienza rispetto a un immobile equivalente moderno, oppure soltanto se modificato per renderlo adeguato alle attuali specifiche.

### **Coefficienti di differenziazione.**

- 1) K.2-Coefficiente di vetustà - 0,75

Il coefficiente indica il degrado dell'immobile in funzione dell'anno di costruzione. Si è tenuto in considerazione l'impermeabilizzazione e coibentazione del tetto.



**Valore di stima sintetica:** appartamento superficie commerciale mq.71,50x  
€.1.200,00/mq=€.88.200,00 Totale complessivo senza coefficienti correttivi.

€.88.200,00 x Coefficiente vetustà 0.85=€.74.970,00

A dedurre i costi per la demolizione della scala in C.A. comprensivo di carico, trasporto a discarica, scarico e smaltimento, quota parte €.2.500,00 e i costi inerenti la pratica edilizia in accertamenti di conformità pari a €.1.800,00.

### **Conclusioni Quesito "14"**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Tempio Pausania frazione di Bassacutena e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune censuario di Tempio P. al Foglio 46 particella 348 sub.1 è pari a **€.70.154,00 arrotondabile a €.70.000,00 (Settantamila/00).**

Ringrazio per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Olbia li 13/05/2023

Il Ctu

-----  
Geom.Gianfranco Canu



### **ALLEGATI:**

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Elaborati e conc. edilizie n.52/96 e n.281/97;
- 3) Inquadramento territoriale;;
- 4) Elaborato planimetrico planimetria catastale;
- 5) Ispezioni ipotecarie;
- 6) Documentazione fotografiche;
- 7) Determinazioni Regionali n.299/2005 e 2012;
- 8) Interventi Agenzia Riscossione Spa;
- 9) Pratica docfa.

