

STUDIO TECNICO **GEOM. MICHELE PINNA**  
Via San Tommaso n.16  
07029 – Tempio Pausania (SS)  
Cell: 3455891528  
Email: pinnastudiotecnico@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPPIO PAUSANIA

Esecuzione immobiliare n. 27/2021 r.g.e.

Il Giudice dell'esecuzione:

Promossa da:

Contro: .

**Relazione di consulenza tecnica**

Il giorno 17/02/2022 il Giudice dell'Esecuzione nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Michele Pinna, con studio in Tempio Pausania Via San Tommaso n.16, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 3495; il sottoscritto accettava l'incarico di C.T.U. nella procedura in epigrafe, prestando nel contempo il giuramento secondo la formula di rito, impegnandosi a rispondere ai quesiti di seguito elencati.

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;
2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
    - b. Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
    - c. Se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  4. 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  9. 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.

L'esperto dovrà:

- Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato sulla base di apposito schema;
- Depositare in Cancelleria una copia cartacea della perizia e depositare due copie telematicamente, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c., di cui una epurata dei dati sensibili e destinata alla pubblicazione nel PVP e sui siti secondari;
- inviare nello stesso termine, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine di quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);



- allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita, in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;
- Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

## **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

- In data 13/06/2022 do inizio alle operazioni peritali presso il mio studio sito in Tempio Pausania;
- In data 20/05/2022 accedo telematicamente all'Ufficio Provinciale di Sassari – Territorio, per effettuare le ricerche catastali ed acquisire la documentazione necessaria.
- In data 20/06/2022 protocollo tramite PEC la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio competente del Comune di Arzachena.
- In data 14/06/2022 accedo telematicamente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania per acquisire l'elenco delle formalità gravanti sui beni.
- In data 14/06/2024 accedo telematicamente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania per acquisire il titolo di provenienza dei beni;
- In data 22/06/2022 mi reco presso l'ufficio Tecnico Comunale per effettuare l'accesso agli atti edilizi reperiti ufficio edilizia privata.
- In data 10/11/2022 come da accordi intercorsi con l'IVG di Tempio Pausania effettuo il primo sopralluogo dell'immobile oggetto del pignoramento.
- In data 28/02/2024 come da accordi intercorsi con l'IVG di Tempio Pausania effettuo il secondo sopralluogo dell'immobile oggetto del pignoramento.

## Quesito n. 1 “Verifica documentazione”

---

La documentazione presente nel fascicolo, di cui all'art. 567 c.p.c., è risultata sufficiente per l'individuazione degli immobili.

*Documentazione presente all'interno del fascicolo:*

- Atto di pignoramento immobiliare;
- Certificato notarile;

*Documentazione acquisita dal sottoscritto CTU per espletare l'incarico:*

- Estratto di Mappa catastale.
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Elaborato planimetrico;
- Elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni;



- Documenti Urbanistici.

## Quesito n. 2 “Descrizione del bene”



Il fabbricato in questione si affaccia su Piazza San Giovanni Battista n. 2, accessibile da Via Nazionale o da Via Lungomare A. Doria, e si trova a circa cento metri dal porto turistico.

La zona in cui è ubicato l'immobile è caratterizzata da una numerosa presenza di attività commerciali come negozi, ristoranti, bar, alimentari, istituti di credito e vari servizi.

Inoltre, è situata in prossimità di Via Nazionale, una delle principali strade dell'abitato.

Gli immobili in oggetto costituiscono un unico fabbricato, al cui interno si trovano: un locale commerciale al piano terra con relativo locale di deposito al piano interrato, un'abitazione al piano terra con locale di deposito al piano interrato, e un'abitazione al piano secondo.

Tutte le unità condividono l'accesso da un ingresso situato su Piazza San Giovanni.

Dagli atti reperiti si evince che l'edificazione del fabbricato è iniziata prima del 1° settembre 1967 e che l'ultimo intervento di ristrutturazione, comprendente opere interne ed esterne, è stato effettuato nel 2008.

L'immobile riporta le seguenti caratteristiche.

La struttura è composta da:

- Struttura in muratura portante;
- Tramezzature in forati o e cartongesso;



L'esterno dell'immobile presenta le seguenti finiture:

- Intonaci di tipo civile con tinteggiatura e abbellimenti in granito;
- Balconi in granito con ringhiera in ferro.
- Infissi in alluminio con doppio vetro;
- Portone di accesso al vano scale in legno.

## 2.1 - Descrizione del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 1, locale commerciale, piano terra e piano interrato.

L'immobile consiste in un locale commerciale posto al piano terra e al piano interrato che affaccia sulla Piazza San Giovanni e beneficia di allaccio a tutte le infrastrutture primarie.

L'interno dell'immobile presenta le seguenti finiture:

- Intonaci di tipo civile con tinteggiatura;
- Pavimentazione con piastrelle in gress;
- Vernici impermeabili e lavabili sulle pareti dei bagni;
- Presenza di controsoffittature in cartongesso;
- Porte interne in legno.

Impianti presenti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto fognario;
- Impianto di climatizzazione costituito da pompe di calore;
- Impianto solare;
- Impianto linea telefono/dati.

L'unità immobiliare è costituita da:

- Un ambiente principale di 51 mq di superficie utile;
- Un secondo ambiente di 21 mq di superficie utile;
- Un ambiente attualmente adibito a cucina di 13,20 mq di superficie utile;
- Un ambiente attualmente adibito a locale di deposito di 3,55 mq di superficie utile;
- Un antibagno di 2,55 mq di superficie utile;
- Un disimpegno di 1,61 mq di superficie utile;
- Tre W.C. di 3,50 mq, 1,41 mq e 0,93 mq di superficie utile.

Al piano interrato, nel quale avrebbero dovuto trovarsi i due locali di deposito, uno di pertinenza del locale commerciale con accesso tramite una scala a chiocciola interna e uno di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo con accesso dal vano scale comune sono state apportate numerose modifiche e rimodulazioni degli spazi.

Questi interventi hanno di fatto fuso i due locali in uno singolo, rimuovendo la scala a chiocciola che consentiva l'accesso dal locale commerciale e mantenendo solo l'accesso dal vano scale comune.

Attualmente il piano seminterrato è costituita da:



- Un locale deposito di 59,50 mq di superficie utile;
- Quattro locali adibiti a deposito di 20,34 mq, 6,90, 6,12 e 6,55 mq di superficie utile.

Il locale posto al piano terra risulta in uno stato di conservazione definibile mediocre e ben intercluso.

Il piano interrato risulta in pessimo stato di conservazione e riporta i segni dovuti da infiltrazioni di acqua con evidenti deterioramenti del solaio interpiano con sfondellamento delle tavole e con fenomeni di corrosione e rigonfiamento dei ferri di armatura che hanno portato al distacco del calcestruzzo; necessita di urgenti e importanti interventi di manutenzione.

Per quanto concerne le finiture ed i dettagli dello stato di conservazione si allega documentazione fotografica, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

## 2.2 - Descrizione del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 2, abitazione, piano primo e piano interrato.

L'immobile consiste in una abitazione posta al piano primo che affaccia sulla Piazza San Giovanni e beneficia di allaccio a tutte le infrastrutture primarie.

L'interno dell'immobile presenta le seguenti finiture:

- Intonaci di tipo civile con tinteggiatura;
- Pavimentazione con piastrelle in gress nei disimpegni e nei bagni;
- Pavimentazione in parquet laminato nelle camere;
- Vernici impermeabili e lavabili sulle pareti dei bagni;
- Presenza di controsoffittature in cartongesso;
- Porte interne in legno.

Impianti presenti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto fognario;
- Impianto di climatizzazione costituito da pompe di calore;
- Impianto solare;
- Impianto linea telefono/dati.

L'unità immobiliare è stata evidentemente impiegata ad attività di affittacamere apportando alcune modifiche, perciò tutti gli ambienti sono stati adibiti a camere o bagni.

L'unità immobiliare è così costituita:

- Quattro camere di 14,46 mq, 14,22 mq, 14,27 mq e 14,35 mq di superficie utile;
- Due bagni di 6,24 mq e 4,16 mq di superficie utile;
- Due disimpegni di 6,10 mq e 2,59 mq di superficie utile;
- Quattro poggianti da 2,25 mq;
- Un vano scala al piano terra da 11,10 mq.



- Un vano scala al piano primo da 11,85 mq.

Come già sopraccitato il locale deposito di pertinenza dell'abitazione che avrebbe dovuto trovarsi al piano interrato è stato fuso di fatto con il locale di deposito di pertinenza del locale commerciale, costituendo un unico locale e apportando numerose modifiche e rimodulazioni degli spazi.

L'abitazione posta al piano primo risulta in uno stato di conservazione definibile mediocre.

Per quanto concerne le finiture ed i dettagli dello stato di conservazione si allega documentazione fotografica, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

### 2.3 - Descrizione del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 5, abitazione, piano secondo.

L'immobile consiste in una abitazione posta al piano secondo che affaccia sulla Piazza San Giovanni e beneficia di allaccio a tutte le infrastrutture primarie.

L'interno dell'immobile presenta le seguenti finiture:

- Intonaci di tipo civile con tinteggiatura;
- Pavimentazione con piastrelle in gress nei disimpegni e nei bagni;
- Pavimentazione in parquet laminato nelle camere;
- Vernici impermeabili e lavabili sulle pareti dei bagni;
- Presenza di controsoffittature in cartongesso;
- Porte interne in legno.

Impianti presenti:

- Impianto idrico;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto fognario;
- Impianto di climatizzazione costituito da pompe di calore;
- Impianto solare;
- Impianto linea telefono/dati.

L'unità immobiliare è stata evidentemente impiegata ad attività di affittacamere apportando alcune modifiche, perciò tutti gli ambienti sono stati adibiti a camere o bagni.

L'unità immobiliare è così costituita:

- Quattro camere di 14,44 mq, 14,99 mq, 16,80 mq e 16,95 mq di superficie utile;
- Tre bagni di 7,31 mq, 5,38 mq e 4,78 mq di superficie utile;
- Due disimpegni di 6,16 mq e 2,31 mq di superficie utile;
- Quattro poggiali da 2,25 mq;
- Un vano scala al piano secondo da 2,64 mq.



L'abitazione posta al piano secondo risulta in cattivo stato di conservazione e riporta dei segni dovuti da infiltrazioni di acqua con evidenti deterioramenti del solaio interpiano con distacco dell'intonaco e formazioni di muffa; necessita di urgenti e importanti interventi di manutenzione.

I suddetti fenomeni di infiltrazione di acqua con conseguente danneggiamento del solaio interpiano provengono dalla copertura che presenta una "veranda a tasca" non direttamente accessibile e nella quale sono state collocate le unità esterne delle pompe di calore, i pannelli solari e una cisterna di accumulo per l'acqua.

Per quanto concerne le finiture ed i dettagli dello stato di conservazione si allega documentazione fotografica, che si ritiene potrà rendere l'idea meglio di ogni altra descrizione testuale.

### Quesito n. 3 "Conformità descrizione attuale del bene con dati del pignoramento"

Gli immobili oggetto della presente procedura sono situati in Comune di Arzachena, Piazza San Giovanni, piano interrato, terra e primo, e risultano censiti in Catasto così come segue:

Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
F	17	3087	1	C/1	1	116 mq	Euro: 3.924,04
F	17	3087	2	A/3	2	6,5 vani	Euro: 671,39
F	17	3087	5	A/3	2	5,5 vani	Euro: 568,10

*Estremi dell'atto di pignoramento:*

TRASCRIZIONE del 11/03/2021 - Registro Particolare 1627 Registro Generale 2310  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 120/2021 del 11/02/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si rileva la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento.

### Quesito n. 4 "Conformità catastale"

In seguito allo svolgimento delle operazioni peritali e dei sopralluoghi sull'immobile, il sottoscritto CTU ha riscontrato la presenza di numerose irregolarità catastali tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, si riportano le seguenti:

- La planimetria del mappale 3087 depositata al catasto terreni risulta avere una differente geometria rispetto allo stato di fatto del fabbricato;
- Al piano interrato, nel quale avrebbero dovuto trovarsi i due locali di deposito, uno di pertinenza del locale commerciale con accesso tramite una scala a chiocciola interna e uno di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo con accesso dal vano scale comune sono state apportate numerose modifiche e rimodulazioni degli spazi fondendo di fatto i due locali in un singolo, rimuovendo



la scala a chiocciola che consentiva l'accesso dal locale commerciale e mantenendo l'accesso dal vano scala comune;

- Il piano terra del locale commerciale riporta una diversa distribuzione degli spazi interni e l'assenza di una finestra rispetto alla planimetria depositata;
- Il piano primo riporta una diversa distribuzione degli spazi interni e l'assenza di una finestra rispetto alla planimetria depositata;
- Il piano secondo riporta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria depositata.

Per regolarizzare i suddetti punti dovranno essere presentate delle pratiche catastali per l'aggiornamento del tipo mappale e delle planimetrie catastale.

Per la redazione e presentazione delle pratiche da parte di un professionista abilitato si stima una spesa complessivamente ed indicativamente quantificabile in € 4.000,00.

## Quesito n. 5 “Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

L'area su cui insiste il bene in oggetto è indicata nel piano di fabbricazione comunale come Zona B1 “Completamento residenziale del centro abitato di Cannigione”.



## Quesito n. 6 “Conformità urbanistica ed edilizia”

Per verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'immobile è stata inoltrata all'ufficio Tecnico del Comune di Arzachena istanza di accesso agli atti.

L'accesso è stato eseguito presso l'ufficio tecnico.



Dall'accesso agli atti eseguito ([Allegato D](#)), si evince che l'immobile risulta edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

1. Edificazione iniziata in data anteriore al 01.09.1967 come si evince dalla dichiarazione riportata nell'atto di provenienza del bene.
2. Concessione edilizia n. 156 del 03.10.2007;
3. Certificazione di agibilità pratica SUAP n. 09/405 prot. gen. 22255 del 03.06.2009

### 6.1 – Conformità urbanistica del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 1, locale commerciale, piano terra e piano interrato.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile si è riscontrato che sussistono delle difformità tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto.

Si evidenziano le seguenti difformità:

- Al piano interrato, nel quale avrebbero dovuto trovarsi i due locali di deposito, uno di pertinenza del locale commerciale con accesso tramite una scala a chiocciola interna e uno di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo con accesso dal vano scale comune sono state apportate numerose modifiche e rimodulazioni degli spazi fondendo di fatto i due locali in un singolo, rimuovendo la scala a chiocciola che consentiva l'accesso dal locale commerciale e mantenendo l'accesso dal vano scala comune.
- La scala di collegamento del piano terra con il piano interrato è stata rimossa; attualmente l'accesso è consentito tramite il vano scale comune;
- Il piano terra riporta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto autorizzato;
- Nel progetto è riportata una finestra sul locale commerciale non presente allo stato attuale.

### 6.2 – Conformità urbanistica del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 2, abitazione, piano primo e piano interrato.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile si è riscontrato che sussistono delle difformità tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto.

Si evidenziano le seguenti difformità:

- Al piano interrato, nel quale avrebbero dovuto trovarsi i due locali di deposito, uno di pertinenza del locale commerciale con accesso tramite una scala a chiocciola interna e uno di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo con accesso dal vano scale comune sono state apportate numerose modifiche e rimodulazioni degli spazi fondendo di fatto i due locali in un singolo, rimuovendo la scala a chiocciola che consentiva l'accesso dal locale commerciale e mantenendo l'accesso dal vano scala comune.
- Il piano primo riporta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto autorizzato;
- Nel progetto è riportata una finestra sul bagno non presente allo stato attuale.



### 6.3 – Conformità urbanistica del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 5, abitazione, piano secondo.

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile si è riscontrato che sussistono delle difformità tra il progetto autorizzato e lo stato di fatto.

Si evidenziano le seguenti difformità:

- Il piano secondo riporta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto autorizzato;
- Nella copertura del fabbricato è stata realizzata una "veranda a tasca" non direttamente accessibile in difformità rispetto a quanto previsto da progetto autorizzato che prevedeva una copertura a doppia falda.

### 6.4 – Regolarizzazione delle difformità rilevate.

Per quanto sopra esposto attualmente l'immobile in oggetto non possiede la conformità urbanistica ed edilizia.

Esaminata la situazione il sottoscritto ritiene che le sopracitate difformità possano essere regolarizzate presentando una pratica edilizia in accertamento di conformità ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 ed ottenendo un'autorizzazione paesaggistica in quanto gli immobili ricadono all'interno di un'area dichiarata di notevole interesse pubblico nonché all'interno dei territori nella fascia costiera di 300 metri e vincolati con provvedimento amministrativo D.lgs. n. 42/2004.

Il costo della pratica viene complessivamente ed indicativamente quantificato in € 12.000,00.

## Quesito n. 7 "Verifica pesi gravanti sui beni pignorati"

---

In seguito alla richiesta dell'elenco delle formalità gravanti sui beni, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, si evince che non sussistono vincoli di censo, livello o uso civico.

## Quesito n. 8 "Spese fisse di gestione e manutenzione"

---

I beni in oggetto non sono soggetti al pagamento di spese fisse di gestione e manutenzione.

## Quesito n. 9 "Lotti vendita"

---

I beni in oggetto consistono in tre distinte unità immobiliari che, come descritto nel quesito n. 6, hanno subito modifiche tali da perdere la propria autonomia. Attualmente, le unità risultano in parte fuse e condividono alcuni impianti comuni. Per questo motivo, si esclude la vendita in più lotti.



## Quesito n. 10

---

Il bene in oggetto è stato pignorato per la quota di 1/1 di proprietà di  
di seguito riportata:

## Quesito n. 11 “Stato di possesso del bene”

---

Al momento del secondo sopralluogo effettuato in data 28/02/2024 ([Allegato B](#)), gli immobili in oggetto sono risultati liberi.

## Quesito n. 12

---

Al momento del secondo sopralluogo effettuato in data 28/02/2024 ([Allegato B](#)), gli immobili in oggetto sono risultati liberi.

## Quesito n. 13 “Esistenza di vincoli”

---

Dal certificato notarile presente all'interno del fascicolo e a seguito della verifica eseguita presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania ([Allegato C](#)), si è riscontrato che sull'immobili oggetto di perizia gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2007 - Registro Particolare 1938 Registro Generale 10154  
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 66235/24356 del 24/07/2007.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2008 - Registro Particolare 488 Registro Generale 3217.  
Pubblico ufficiale PAPACCIO FABIO Repertorio 67827/25572 del 13/03/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2021 - Registro Particolare 1627 Registro Generale 2310.  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 120/2021 del 11/02/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



## Quesito n. 14 “Stima del valore degli immobili”

Il metodo di stima utilizzato è quello del più probabile valore di mercato con il metodo sintetico, che consiste nel comparare l’immobile da stimare con altri immobili venduti in un mercato omogeneo analogo a quello di riferimento dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per il calcolo della superficie commerciale verranno utilizzati i seguenti coefficienti di ponderazione:

- Superficie **locale commerciale** considerata per il 100%;
- Superficie **abitazione** considerata per il 100%;
- Superficie **balconi e terrazze scoperte** considerata per il 25%
- Superficie **locali accessori non collegate ai locali principali** considerate per il 20%;
- Superficie **muri perimetrali** considerata per il 100%;
- Superficie **muri perimetrali in comune** considerata per il 50%;

Il valore medio di mercato unitario è ricavato attraverso opportune indagini presso diversi operatori immobiliari del settore, confronto con banche dati ufficiali (OMI), esperienza diretta del sottoscritto estimatore.

### 14.1 - Stima del valore del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 1, locale commerciale, piano terra e piano interrato.

Le tabelle dell’OMI con dati aggiornati al secondo semestre 2023, per la zona suburbana denominata “Cannigione-La Conia-Mannena-Monti Corru-Tanca Manna-Ea Bianca”, codice zona E1, tipologia negozi in stato conservativo normale, attribuiscono un valore minimo di 2.400 €/mq ed un valore massimo di 3.000€/mq;

*Si definisce come valore di mercato medio unitario ordinario 2.700 €/mq.*

Assunto il suddetto valore di mercato medio unitario in regime di ordinarietà si procede all’individuazione di opportuni coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

<b>Vetustà = K1</b>	<b>Coeff.</b>
Meno di 5 anni	1,10
Da 5 a 10 anni	1,05
<b>Da 10 a 20 anni</b>	<b>1,00</b>
Da 20 a 30 anni	0,90
Da 30 a 40 anni	0,80
Oltre 40 anni	0,70

<b>Stato di conservazione = K2</b>	<b>Coeff.</b>
Ottima	1,10
Buona	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,80



<b>Scadente</b>	<b>0,60</b>
-----------------	-------------

<b>Caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità) = K3</b>	<b>Coeff.</b>
Ottime	1,10
Buone	1,05
Normali	1,00
<b>Mediocri</b>	<b>0,95</b>
Scadenti	0,90

$$K = K1 \times K2 \times K3 = 1,00 \times 0,60 \times 0,95 = 0,57$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente  $K = 0,57$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$VM = Vm \times K = \mathbf{€ 2.700,00 \text{ €/mq} \times 0,57 = 1.539,00 \text{ €/mq}}$$

Calcolo della superficie commerciale:

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Locale commerciale piano terra	125,40 mq	100%	125,40 mq
Locale deposito piano interrato	46,19 mq	20%	9,24 mq
<b>TOTALE</b>			<b>134,64 mq</b>

$$\text{Valore base: } 134,64 \text{ mq} \times 1.539,00 \text{ €/mq} = 207.210,96 \text{ €}$$

Otteniamo quindi un più probabile valore di mercato di stima:

**207.200,00 € (duecentosetteemiladuecento/00 euro).**

## 14.2 - Stima del valore del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 2, abitazione, piano primo e piano interrato.

Le tabelle dell'OMI con dati aggiornati al secondo semestre 2023, per la zona suburbana denominata "Cannigione-La Conia-Mannena-Monti Corru-Tanca Manna-Ea Bianca", codice zona E1, Abitazioni civili, attribuiscono un valore minimo di 2.000 €/mq ed un valore massimo di 2.800€/mq;

*Si definisce come valore di mercato medio unitario ordinario 2.400 €/mq.*

Assunto il suddetto valore di mercato medio unitario in regime di ordinarietà si procede all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

<b>Vetustà = K1</b>	<b>Coeff.</b>
Meno di 5 anni	1,10
Da 5 a 10 anni	1,05
<b>Da 10 a 20 anni</b>	<b>1,00</b>



Da 20 a 30 anni	0,90
Da 30 a 40 anni	0,80
Oltre 40 anni	0,70

<b>Stato di conservazione = K2</b>	<b>Coeff.</b>
Ottima	1,10
Buona	1,05
Normale	1,00
<b>Mediocre</b>	<b>0,80</b>
Scadente	0,60

<b>Caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità) = K3</b>	<b>Coeff.</b>
Ottime	1,10
Buone	1,05
Normali	1,00
<b>Mediocri</b>	<b>0,95</b>
Scadenti	0,90

$$K = K1 \times K2 \times K3 = 1,00 \times 0,80 \times 0,95 = 0,76$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente  $K = 0,76$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$VM = Vm \times K = \text{€ } 2.400,00 \text{ €/mq} \times 0,76 = \text{€ } 1.824,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie	Incidenza	Sup. commerciale
Abitazione	99,42 mq	100%	99,42 mq
Balconi	9 mq	25%	2,25 mq
Locale deposito piano interrato	101,80 mq	20%	20,36 mq
Vano scale PT	13,80 mq	100%	13,80 mq
Vano scale P1	15,05 mq	100%	15,05 mq
<b>TOTALE</b>			<b>150,88 mq</b>

$$\text{Valore base: } 150,88 \text{ mq} \times 1.824,00 \text{ €/mq} = 275.205,12 \text{ €}$$

Otteniamo quindi un più probabile valore di mercato di stima:

**275.200,00 € (duecentosettantacinquemiladuecento/00 euro).**

### 14.3 - Stima del valore del bene censito in Catasto al Foglio 17, Mappale 3087, Subalterno 5, abitazione, piano secondo.

Le tabelle dell'OMI con dati aggiornati al secondo semestre 2023, per la zona suburbana denominata "Cannigione-La Conia-Mannena-Monti Corru-Tanca Manna-Ea Bianca", codice zona E1, Abitazioni civili, attribuiscono un valore minimo di 2.000 €/mq ed un valore massimo di 2.800€/mq;



Si definisce come valore di mercato medio unitario ordinario 2.000 €/mq.

Assunto il suddetto valore di mercato medio unitario in regime di ordinarietà si procede all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento.

<b>Vetustà = K1</b>	<b>Coeff.</b>
Meno di 5 anni	1,10
Da 5 a 10 anni	1,05
<b>Da 10 a 20 anni</b>	<b>1,00</b>
Da 20 a 30 anni	0,90
Da 30 a 40 anni	0,80
Oltre 40 anni	0,70

<b>Stato di conservazione = K2</b>	<b>Coeff.</b>
Ottima	1,10
Buona	1,05
Normale	1,00
Mediocre	0,80
<b>Scadente</b>	<b>0,60</b>

<b>Caratteristiche ambientali (panoramicità, orientamento, luminosità) = K3</b>	<b>Coeff.</b>
Ottime	1,10
Buone	1,05
Normali	1,00
<b>Mediocri</b>	<b>0,95</b>
Scadenti	0,90

$$K = K1 \times K2 \times K3 = 1,00 \times 0,60 \times 0,95 = 0,57$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente  $K = 0,57$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$VM = Vm \times K = \text{€ } 2.400,00 \text{ €/mq} \times 0,57 = \text{€ } 1.368,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo della superficie commerciale:

<b>Descrizione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Incidenza</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Abitazione	110,15 mq	100%	110,15 mq
Balconi	9 mq	25%	2,25 mq
Vano scale P2	4,95 mq	100%	4,95 mq
<b>TOTALE</b>			<b>117,35 mq</b>

$$\text{Valore base: } 117,35 \text{ mq} \times 1.368,00 \text{ €/mq} = 160.534,80 \text{ €}$$

Otteniamo quindi un più probabile valore di mercato di stima:  
**160.500,00 € (centosessantamilacinquecento/00 euro).**



## 14.4 – Stima valore totale dei beni.

	<b>Identificativo catastale</b>	<b>Valore</b>
Locale commerciale	Foglio 17 Mappale 3087 Subalterno 1	€ 207.200,00
Abitazione	Foglio 17 Mappale 3087 Subalterno 2	€ 275.200,00
Abitazione	Foglio 17 Mappale 3087 Subalterno 5	€ 160.500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 642.900,00</b>

Dalla valutazione dei beni vanno sottratte le spese necessarie per la pratica edilizia in accertamento di conformità stimate in € 12.000,00.

$$642.900,000 \text{ €} - 12.000 \text{ €} = 630.900.00 \text{ €}$$

Otteniamo quindi un più probabile valore di mercato di stima finale:

**630.900,00 € (seicentotrentamilanovecento/00 euro).**

Si precisa nuovamente la vendita in unico lotto.

## Conclusioni.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto. Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti ed approfondimenti.

Tempio Pausania

30/07/2024

**Il C.T.U.**

**Geom. Michele Pinna**

