



**TRIBUNALE DI TEMPIO  
PAUSANIA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



**ELABORATO PERITALE**

**PROCEDURA ESECUTIVA:** [REDACTED]

**G. E.:** [REDACTED]

**UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI:** [REDACTED]

**CREDITORE PROCEDENTE:** [REDACTED]

**SURROGANTE/SOSTITUTO:** [REDACTED]

**CREDITORE INTERVENUTO:** [REDACTED]

**CREDITORE INTERVENUTO:** [REDACTED]

**CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:** [REDACTED]

**CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO:** [REDACTED]

**DEBITORE:** [REDACTED]

Tempio Pausania, li 13.04.2023



L'esperto  
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

*Giovanni Pinna*





## INDICE

PREMESSA .....	3
1. QUESITI .....	4
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	7
3. RISPOSTE AI QUESITI .....	9
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE .....	13
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	19
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO .....	19
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	20
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’ .....	21
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO .....	26
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE .....	27
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI .....	27
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA.....	28
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE .....	28
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	28
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	28
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	30
CONCLUSIONI .....	34
ALLEGATI .....	34





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

## PREMESSA

Lo scrivente Arch. [REDACTED], C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED] 1, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 31 gennaio 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. [REDACTED], iniziato ad istanza della [REDACTED] sostituita da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], contro la [REDACTED]

Il giorno 02 febbraio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

### PREMESSA

#### 1. QUESITI

#### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

#### 3. RISPOSTA AI QUESITI

### CONCLUSIONI

### ALLEGATI

Si evidenzia che l'immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

*“Appartamento sito in Comune di Tempio Pausania, Viale Valentino n.2, censito in catasto fabbricati del comune di Tempio Pausania al F. 216, mapp.le 1641, sub. 3, p.1, z.c.1, Cat A/2, Cl. U, vani 9,5”*

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





## 1. QUESITI

### QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

**Verifichi**, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

### QUESITO N. 2 – “Descrizione del bene”

**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;

### QUESITO N. 3 – “Comparazione tra dati attuali e pignoramento”

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

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l’immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;

### QUESITO N. 4 – “Accatastamento”

**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;

#### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

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

#### **QUESITO N. 6 – “Conformità alla normativa-sanabilità”**

**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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

#### **QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”**

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

#### **QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”**

**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;

#### **QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

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

#### **QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, (ed, ove necessario,





all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

#### **QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

**Accerti** se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

#### **QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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

#### **QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** 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;

#### **QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

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





## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
02.02.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
02.02.2023	Estrazione copia fascicolo
03.02.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
03.02.2023	Richiesta atto di Compravendita presso Notaio Vincenzo Pistilli
06.02.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Tempio Pausania (SS) – Ufficio Tecnico – via e-mail
09.02.2023	Richiesta di Certificato di Residenza Comune di Tempio Pausania (SS) – Ufficio Anagrafe – via PEC
09.02.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
14.02.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Tempio Pausania (SS) – Ufficio Tecnico – via PEC
20.02.2023	Invio comunicazioni alle parti per accesso luoghi a mezzo PEC
09.03.2023	Invio e-mail ad Amministratore di Condominio
13.03.2023	Accesso presso Ufficio Tecnico – Comune di Tempio Pausania (SS)
14.03.2022	Accesso ai luoghi in Comune di Tempio Pausania (SS)
20.03.2023	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami

Il 2 febbraio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 284/2014 (Cfr. *Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 2 febbraio 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 3 febbraio 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visura storica per immobile analitica e sintetica presso catasto fabbricati, visura presso catasto terreni, estratto di mappa presso catasto terreni, elenco immobili, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visure planimetriche, relativi ai beni da staggire (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 3 febbraio 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso il Notaio [REDACTED] ricevendo quanto richiesto in data 3 febbraio 2023 (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 6 febbraio 2023 lo scrivente inviava richiesta via e-mail all'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania (SS), ed in data 14 febbraio 2023 via PEC, protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente all'immobile oggetto della presente perizia (Cfr. *Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 9 febbraio 2023 lo scrivente inviava richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune





di Tempio Pausania (SS), protocollando istanza di Certificato di Residenza, ricevendo quanto richiesto in data 20 marzo 2023 (Cfr. *Allegato O – Certificato di residenza*).

In data 9 febbraio 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 20 febbraio 2023 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (Cfr. *Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 14 marzo 2023 presso l'immobile oggetto della procedura.

In data 9 marzo 2023 lo scrivente inviava richiesta all'amministratore di Condominio circa la quantificazione delle spese annue, delle spese non pagate e delle spese straordinarie già deliberate (Cfr. *Allegato E – Richiesta informazioni condominio*).

In data 13 marzo 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania (SS), approfonditi in data 11 aprile 2023 a seguito delle successive informazioni acquisite a seguito di accesso ai luoghi.

In data 14 marzo 2023 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica dell'immobile oggetto di procedura (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 20 marzo 2023 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Tempio Pausania oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (Cfr. *Allegato H – Argea*).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it







### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### 3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo, a rogito del Notaio [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Tempio Pausania Foglio 216, Particella 1641, subalterno 3**
- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale sede Novara (NO) [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Tempio Pausania Foglio 216, Particella 1641, subalterno 3**
- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo ed accertamento esecutivo pubblico ufficiale [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Tempio Pausania Foglio 216, Particella 1641, subalterno 3**





### Trascrizioni Contro:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Atto tra Vivi – Contratto preliminare di compravendita a rogito di [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Tempio Pausania Foglio 216, Particella 1641, subalterno 3**
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Tempio Pausania Foglio 216, Particella 1641, subalterno 3**
- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) [REDACTED]**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Tempio Pausania Foglio 216, Particella 1641, subalterno 3.**

### Atti di provenienza:

- **Con atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], la [REDACTED] acquistava da [REDACTED] l'unità immobiliare ubicata a Tempio Pausania (SS) distinta al N.C.E.U. al foglio 216, particella 1641, subalterno 3, cat. A/2, consistenza 9,5 vani, viale Valentino n.2.**
- **Con atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], i Sig.ri [REDACTED]**





[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] accettavano in eredità da parte di [REDACTED]  
[REDACTED] l'unità immobiliare ubicata a Tempio Pausania (SS) distinta al N.C.E.U. al foglio 216, particella 1641, subalterno 3, cat. A/2, consistenza 9,5 vani, viale Valentino n.2.

### Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente l'immobile oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Cfr. *Allegato B – Documentazione Catastale*):
  - a. Estratto di Mappa
  - b. Elaborati planimetrici
  - c. Elenco subalterni
  - d. Visure per immobile
  - e. Visura per soggetto
  - f. Planimetrie Catastali
  - g. Visura attuale e storica per Immobile – Catasto Fabbricati
  - h. Planimetrie Catastale
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
  1. Ispezione Ipotecaria n. T340709, T341142 e T341669 su foglio 216, particella 1641, subalterno 3 comprensiva di:
    - a. Elenco Immobili
    - b. Elenco sintetico delle formalità
    - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – atto di compravendita
    - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – accettazione tacita di eredità
    - e. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – concessione a garanzia di mutuo
    - f. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – contratto preliminare di compravendita
    - g. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – decreto ingiuntivo
    - h. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – verbale di pignoramento immobili
    - i. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – ruolo ed avviso di accertamento esecutivo
    - j. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – verbale di pignoramento immobili





### **Conclusioni al quesito n.1:**

Da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutata, [REDACTED] detiene la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva così come identificata in premessa alla presente perizia.

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.





### 3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

**Bene oggetto di procedura esecutiva:** Unità immobiliare sita in Comune di Tempio Pausania, Viale Valentino n.2, censito in catasto fabbricati del comune di Tempio Pausania al foglio 216, particella 1641, sub. 3, p.1, z.c.1, Cat A/2, Cl. 2, vani 9 (Cfr. *Allegato M - Documentazione fotografica*).

#### **1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona**

L'unità immobiliare pignorata, accatastata come abitazione di tipo civile, è ubicata al piano rialzato del palazzo noto con il nome di Palazzo Belvedere sito nel centro storico del Comune di Tempio Pausania lungo il limite Ovest del centro matrice e tra viale Valentino, Largo Alcide de Gasperi e via Giovanni Maria Dettori.

L'area di ubicazione dell'edificio è a prevalente destinazione residenziale - commerciale. Il fabbricato sul quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è infatti costituito da un unico corpo di fabbrica di 12 piani fuori terra che si attesta parallelamente ai limiti stradali ed ospita abitazioni civili e locali commerciali ed uffici.

Il fabbricato è stato edificato tra il 1963 e il 1965 ed è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato che presenta un basamento continuo di 4 piani, mentre negli ulteriori piani tale continuità planimetrica viene interrotta dalla presenza di corpi di fabbrica reciprocamente distanziati che creano facciate volte le une verso le altre indirizzate verso cavedi interni.

Rispetto alla piazza principale del Comune tale fabbricato trova ubicazione a Sud-Ovest e dista circa 350 metri dalla Piazza Gallura, che può essere raggiunta facilmente anche a piedi in 5 minuti, 500 metri dal Tribunale, alcuni metri dall'Hotel Petit.

La sua posizione centrale permette inoltre di raggiungere agevolmente e facilmente anche a piedi tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 13.000 abitanti, quale quello per l'appunto di Tempio Pausania.



Figura 1 – Ubicazione – Tempio Pausania - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato nel quale è allocata l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva





Figura 2 – Ubicazione – l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziata da un perimetro rosso

## **2. Descrizione dell'immobile pignorato**

L'accesso ai luoghi è avvenuto in data 14 febbraio 2023 in presenza del custode nominato dal G.E., previa comunicazione inviata il 20 febbraio 2022 alle parti (si precisa che il sopralluogo è avvenuto tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie che detiene la custodia del bene mentre l'esecutata non si è presentata all'appuntamento correttamente comunicato tramite raccomandata A/R) (Cfr. *Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi*).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l'immobile presenta difformità importanti rispetto al progetto concessionato (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene è caratterizzato da una unità immobiliare accatasta come civile abitazione su un unico livello sito al piano rialzato del "Palazzo Belvedere" con accesso tramite scala interna al fabbricato avente ingresso da Viale Valentino n. 4 (si osservi che la visura catastale riporta erroneamente viale Valentino n.2) affacciata sul prospetto Ovest del fabbricato.

Al suo interno l'unità immobiliare è costituita da un atrio, 4 disimpegni, 4 camere da letto matrimoniali, 3 bagni, una cucina con angolo cottura parzialmente separato, un ampio soggiorno, un ripostiglio.

Il primo ambiente a cui si ha accesso è un atrio di ingresso collegato ad un primo disimpegno principale (*Disimpegno 1* in planimetria) dal quale si possono raggiungere ulteriori 4 ambienti; uno di questi, ubicato alla sinistra di tale disimpegno è un ulteriore disimpegno (*Disimpegno 2* in planimetria) dal quale si accede ad una camera da letto e ad un bagno; sempre dal disimpegno principale si accede alla cucina esposta verso Sud e ad un ampio soggiorno volto verso Ovest; inoltre dal disimpegno principale si accede





volgendosi verso destra ad un ulteriore disimpegno principalmente connesso con la zona notte (*Disimpegno 4* in planimetria).

Dal soggiorno di forma trapezoidale si accede ad un ultimo disimpegno (*Disimpegno 3* in planimetria) connesso ad una camera da letto mentre dal disimpegno della zona notte (*Disimpegno 4* in planimetria) è possibile accedere ad un ripostiglio, ad un bagno, a 2 camere da letto matrimoniali e dall'ultima camera da letto posta a Nord si accede ad un ulteriore bagno.

Si osserva inoltre che la cucina e la camera da letto posta ad Sud presentano delle porte finestre che danno accesso a una porzione di copertura del fabbricato di proprietà comune e di proprietà esclusiva e che peraltro non presenta le caratteristiche di sicurezza adeguate al suo uso come copertura praticabile (non è presente il parapetto sul lato Est); pertanto la sua superficie non sarà presa in considerazione né nel calcolo delle superfici calpestabili né nel calcolo delle superfici commerciali.

L'unità immobiliare si trova allo stato grezzo. È infatti evidente anche dalla documentazione acquisita che la stessa è stata soggetta a lavori di ristrutturazione nel 2008 che però non sono stati portati a termine. L'impianto elettrico non è stato terminato così come l'impianto idraulico non appare completo; il massetto di sottofondo della pavimentazione non è stato gettato (è presente solamente uno strato di inerti non aggregati) e di conseguenza non è presente la pavimentazione; la rasatura e la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti non sono state realizzate; le porte interne sono assenti essendo invece presenti solo le controcasse; il portoncino di ingresso è fortemente ammalorato.

Oltre a ciò si osserva come lo stato di conservazione degli elementi realizzati sia degradato; nello specifico i controsoffitti presentano evidenti tracce di umidità e di condensa soprattutto nella zona dedicata all'angolo cottura e le finestre appaiono ammalorate.

Si evidenzia inoltre che, sebbene l'altezza interna disponibile sia di 3,21 metri (misurata nella *Camera 5* nel punto in cui è assente il controsoffitto) le altezze interne da pavimento a controsoffitto in svariate stanze non sono compatibili con l'uso abitativo od ufficio in quanto inferiori a 2,70 metri dove necessario (fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto rilevato riportata alle pagine seguenti e all' *Allegato N – Planimetria stato di fatto rilevato*). Peraltro, tali altezze interne sono state misurate su di un pavimento non finito e di conseguenza una volta completati i lavori di ristrutturazione le stesse altezze avranno una misura inferiore a quella misurata; pertanto il futuro acquirente dovrà prevedere di intervenire sui controsoffitti alzandone la quota di imposta per renderli compatibili con tali destinazioni d'uso.

Ulteriormente, l'ambiente destinato a *Bagno 3*, non fornito di aperture finestrate, non presenta impianti di ventilazione meccanica e, per essere asservibile a servizio igienico, dovrà esserne dotato.

Infine l'ingresso al vano scala ubicato al piano terreno si presenta in pessime condizioni in quanto interessato anch'esso dai lavori di ristrutturazione mai completati.

Tutte queste considerazioni incideranno nella valutazione dell'unità immobiliare unitamente anche alla non conformità alle concessioni edilizie che verrà analizzata al paragrafo dedicato (*Cfr. Quesito n.6 – Conformità alla Normativa – Sanabilità e Quesito n.14 – Determinazione del Valore*).





### 3. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è dovuto procedere alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nella figura 3 proposta nella pagina a seguire (Cfr. Allegato N – Planimetria stato di fatto rilevato) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce dallo stato di fatto e non riporta alcuna quota (Cfr. Allegato II – Documentazione Edilizia ed Urbanistica).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambiente	Superficie calpestabile
Atrio	7,09 mq
Disimpegno 1	7,50 mq
Disimpegno 2	7,32 mq
Camera 1	14,54 mq
Bagno 1	6,32 mq
Cucina	24,13 mq
Soggiorno	59,51 mq
Disimpegno 3	7,14 mq
Camera 2	22,67 mq
Disimpegno 4	17,70 mq
Ripostiglio	1,44 mq
Camera 3	18,94 mq
Bagno 2	11,08 mq
Camera 4	20,26 mq
Bagno 3	13,14 mq
<b>Totale spazi interni</b>	<b>238,78 mq</b>
<b>TOTALE</b>	<b>238,78 mq</b>





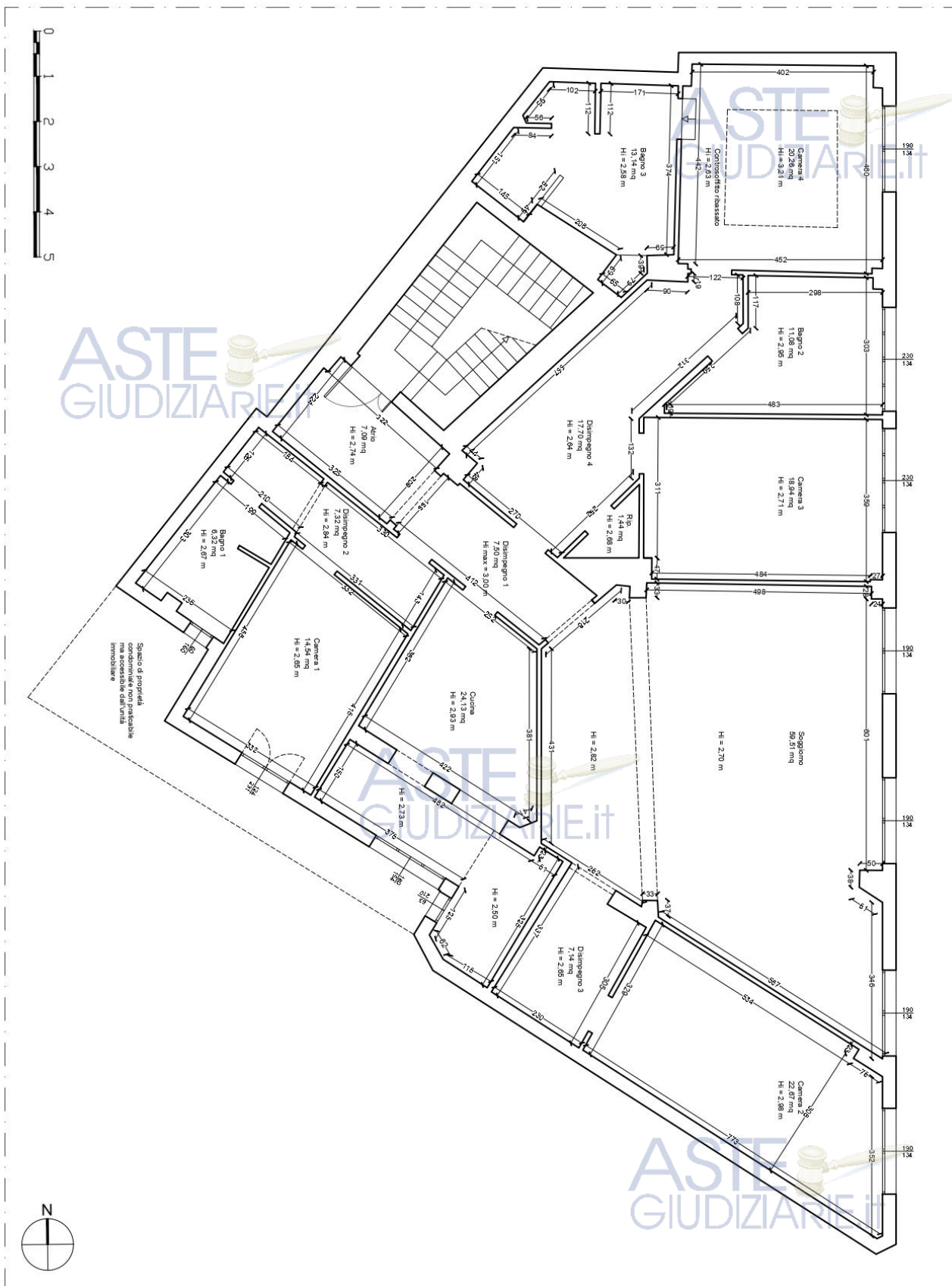


Figura 3 – Planimetria dello stato di fatto rilevato





#### 4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile

Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale insufficiente; l'immobile, come già osservato ai paragrafi precedenti, necessita infatti di importanti interventi di manutenzione straordinaria volti al completamento dei lavori di ristrutturazione iniziati nel 2008 e mai completati.

Si evidenzia inoltre che l'unità immobiliare non è al momento dotata di impianto di raffrescamento/riscaldamento.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie, le sezioni, le geometrie e la documentazione acquisita, possono così riassumersi:

- **Strutture portanti:** struttura intelaiata in cemento armato;
- **Tramezzi:** si suppongono essere in muratura di mattoni forati;
- **Solai piani:** si suppongono essere in parte in laterocemento;
- **Copertura:** l'unità immobiliare si trova ad un piano intermedio; il fabbricato si suppone dotato di copertura in latero cemento;
- **Scale e balconi:** si suppongono essere in laterocemento;
- **Infissi interni:** porte interne assenti;
- **Infissi esterni:** PVC effetto legno con vetrocamera e senza tapparelle avvolgibili;
- **Pavimentazioni:** assente;
- **Materiali di finitura:** intonaci interni assenti;
- **Servizi igienici:** incompleti; assenti tutti i sanitari e le rubinetterie;
- **Cucina:** incompleta;
- **Fognature** collegate alla rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento idrico:** il fabbricato è dotato di fornitura Abbanoa ma nell'unità immobiliare non è stato possibile verificare il funzionamento;
- **Acqua calda sanitaria:** assente;
- **Impianto di riscaldamento e di raffrescamento:** assente;
- **Impianto elettrico:** incompleto.





### 3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi all'immobile in oggetto riportati nel pignoramento **corrispondono** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*) ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene, sebbene riportino la definizione dell'unità immobiliare in una versione precedente a quella attuale ovvero nello specifico il pignoramento riporta una Consistenza catastale di 9,5 vani mentre allo stato attuale è di 9 vani e una Classe U, mentre attualmente la classe è pari a 2. Tali modifiche sono avvenute a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni del 20.12.2010 e a seguito di variazione del classamento del 20.12.2011.

Dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una unità immobiliare ubicata nel complesso noto con il nome di Palazzo Belvedere nel centro edificato del Comune di Tempio Pausania (SS).

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord, Est e Sud – Altre Proprietà (particella 1641); Ovest - Viale Valentino.

### 3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Tempio Pausania (SS) ed è accatastata ed identificata al N.C.E.U. foglio 216, mappale 1641, sub. 3.

L'unità immobiliare è di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale sono completi ma **completamente errati**:

- viene infatti riportato che l'indirizzo è Viale Valentino n.2 in sede del numero civico effettivamente risultante da accesso ai luoghi coincidente invece con il n.4;
- la categoria catastale riportata attualmente è la categoria "A/2" coincidente con una abitazione in sede di quella accertata tramite accesso agli atti, ovvero la categoria catastale "C" che comprende i locali di uso terziario e commerciale, più precisamente negozi e botteghe, magazzini e locali di deposito, laboratori per arti e mestieri;
- la superficie catastale dichiarata risulta notevolmente inferiore a quella effettivamente rilevata;
- inoltre l'unità è stata rappresentata nella planimetria catastale in parziale difformità da quanto effettivamente realizzato e in completa difformità dal progetto approvato.

#### DATI CATASTALI ATTUALI

Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
216	1641	3	1	A/2	2	9 vani	Totale: 170 mq Totale escluse aree scoperte: 170 mq	Euro 929,62

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità", prima di poter effettuare le opportune correzioni è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **1000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (Cfr. *Allegato B - Documentazione catastale*).





### 3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è localizzata nel Comune di Tempio Pausania (SS), è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in zona "ZTO A – Centro Matrice" così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.

Le zone "A" comprendono gli insediamenti di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale, individuati come beni paesaggistici dal PPR, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti degli agglomerati.

In base alla cartografi allegata al Piano Particolareggiato del Centro Storico, il fabbricato ricade nel comparto N° 115 ed è classificato di "Categoria A4 - interventi sugli edifici di recente costruzione che presentano caratteri materiali e formali non riconducibili ad un contesto storico". Questa categoria interessa principalmente quegli edifici non più riconoscibili che, presumibilmente, non possiedono alcun pregio storico in quanto sono stati edificati in epoca recente e investe quelle aree localizzate ai margini del centro storico dove convivono tipi edilizi privi di valori storico-architettonici e alcune costruzioni da sottoporre a tutela, insieme a significative aree dismesse, inedificate, tuttora sottoutilizzate o degradate.

In base alla Variante al PPCS di Tempio P. in adeguamento al PPR – Primo Stralcio Normativa Tecnica di Attuazione (NTA) del PPCS del 2019 del Comune di Tempio Pausania (solo adottate e quindi non definitive), gli interventi ammissibili per la Categoria A4 sono:

Tutti gli interventi Ammissibili per la Categoria A1, A2 ed A3 ovvero principalmente:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria che riguardino anche elementi e/o parti strutturali dell'edificio;
- Restauro e risanamento conservativo tesi a salvaguardare i caratteri storici identitari;
- Opere interne;

ed inoltre sono consentiti gli interventi di:

- Ristrutturazione con ampliamento e sopraelevazione;
- Demolizione e ricostruzione in base alle prescrizioni specificate nelle schede di analisi dell'unità edilizia;
- Nuove costruzioni ad integrazione del tessuto storico esistente.

Inoltre tutti gli interventi devono uniformarsi a quanto esplicitato nel dettaglio riportato nelle "Schede analisi unità edilizia"; nel caso di specie il fabbricato non ha una propria Scheda di analisi per cui valgono le indicazioni sopra riportate con l'aggiunta degli accorgimenti necessari su finiture, infissi, soglie, colori e quant'altro di pertinenza





### 3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Tempio Pausania (Cfr. *Allegato II - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato a seguito della seguente concessione edilizie:

- Licenza di costruzione prot. n. 36515/214 U.T. del 18-4-1963 per la costruzione di un palazzo "Belvedere" per abitazioni – negozi – uffici – garages
- Certificazione del Sindaco di Tempio Pausania del 19-04-1965
- Autorizzazione edilizia n.118 del 15-09-2008
- Certificazione del Dirigente del Settore Tecnico del 23-02-2009

#### Licenza di costruzione del 1963

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato si trova in uno stato completamente difforme rispetto al progetto approvato.**

Infatti la Licenza di costruzione del 1963 con le tavole grafiche ad essa allegate presenta planimetrie, prospetti e sezioni difformi da quanto rilevato.

Nello specifico l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata ad un piano rialzato subito al di sopra dei locali commerciali posti al piano terra.

Nelle planimetrie, prospetti e sezioni licenziati i locali commerciali si sviluppano a doppia altezza e nei progetti non è presente un piano rialzato.

Inoltre le planimetrie del piano terra e del primo piano differiscono completamente da quanto rilevato *in situ*.

Precisamente, per quanto riguarda il piano terra, la planimetria concessionata presenta unità immobiliari destinate ad attività commerciali con ampie aperture vetrate sulla via Valentino le quali, come si può evincere dai prospetti e dalle sezioni, presentano una doppia altezza con sovra-luce ed ulteriormente al piano terra non è indicata la scala di collegamento verticale tra le unità immobiliari presenti ai vari piani effettivamente rilevata allo stato di fatto. Vista tale discordanza il bene oggetto di procedura non può essere ascrivibile al piano terra.

Si aggiunge che allo stato attuale il piano terra corrisponde almeno prospetticamente al progetto concessionato mentre la sua altezza appare ridotta di circa la metà presentando aperture finestrate su strada di altezza canonica e non a doppia altezza come da progetto approvato.

Per quanto riguarda invece il primo piano, la planimetria concessionata presenta uno sviluppo ed un ingombro planimetrico completamente differente dallo stato dei luoghi, inoltre in una delle due planimetrie acquisite afferenti a tale piano (si presume che una sia successiva all'altra ma non sono riportate le date) le aperture finestrate su strada presentano una ampiezza notevolmente maggiore di quanto rilevato, mentre nell'altra planimetria acquisita afferente al piano primo le aperture finestrate coincidono con lo stato dei luoghi; oltre ciò entrambe le planimetrie di tale piano presentano sul lato strada via Valentino una balconata continua, assente allo stato di fatto. Vista tale discordanza il bene oggetto di procedura non può essere ascrivibile neanche al piano primo.





In sintesi, per tutto lo sviluppo dell'alzato del fabbricato (come si può osservare anche tramite la planimetria del piano tipo), l'unità immobiliare oggetto di procedura non risulta essere stata indicata ad alcun piano.

#### Certificazione del sindaco del 1965

Il 19 aprile del 1965 in Sindaco del Comune di Tempio Pausania rilascia una certificazione in cui attesta che:

- I lavori relativi al fabbricato sul quale insiste il bene oggetto di procedura hanno avuto inizio il 18-4-1963 e sono stati ultimati il 18-4-1965
- Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in diverse epoche, comprese tra il giorno 29-08-1964 ed il giorno 10-4-1965
- Il fabbricato si compone di 12 piani sopra terra e precisamente:
  - piano terreno: destinato a negozi ed abitazioni;
  - piano rialzato: destinato ad uffici;
  - piano primo: destinato ad uffici e ad abitazioni;
  - piano secondo: destinato ad uffici ed abitazioni;
  - piano terzo, quarto, quinto, sesto, settimo ed ottavo: interamente destinati ad abitazioni;
  - piano nono: destinato ad abitazioni;
  - piano decimo: destinato ad abitazioni;
  - piano undicesimo: destinato ad abitazioni;

Dal confronto che lo scrivente ha avuto con l'Ufficio Tecnico comunale si rileva che tale certificazione non trova riscontro sul progetto licenziato in quanto, come già osservato, la licenza di costruzione del 1963 non presenta un piano rialzato e, secondo il giudizio sia dell'Ufficio Tecnico che dello scrivente, tale certificazione non può sostituire l'assenza di planimetrie, prospetti e sezioni corrispondenti allo stato dei luoghi.

Suddetta certificazione può quindi ritenersi inefficace anche considerando che il Comune può sempre agire in autotutela come strumento di autocorrezione attraverso il quale gli Uffici Comunali, qualora si accorgano di avere commesso errori nei propri atti, possono rettificare il proprio operato.

È però significativo che in tale certificazione venga indicato un piano rialzato, assente come si è visto nella licenza di costruzione, ma evidentemente effettivamente realizzato alla data del 19 aprile 1965 contestualmente all'edificazione dell'intero fabbricato, collocandone quindi temporalmente la sua esistenza.

#### Autorizzazione edilizia n.118 del 2008

Il 15 settembre 2008 il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania autorizza [REDACTED] all'esecuzione dei lavori di demolizione e costruzione di tramezzi interni, rifacimento impianto elettrico, idrico sanitario, pavimentazione, tinteggiatura intera e rifacimento bagno al primo piano di un fabbricato





sito in V.le Valentio n°2 a Tempio Pausania, distinto in Catasto al Foglio 216, Mapp.le 1641, Sub 3.

Tali lavori hanno avuto ad oggetto la manutenzione straordinaria del bene oggetto di procedura. Le planimetrie allegate riportano lo stato esistente, le demolizioni ricostruzioni e lo stato di progetto, facendo sempre riferimento all'identificazione catastale e ai proprietari del bene ma senza fare mai riferimento ad una precedente concessione edilizia.

Dal confronto che lo scrivente ha avuto con l'Ufficio Tecnico comunale si rileva che lo stato di fatto riportato in suddette planimetrie poteva anche effettivamente riportare lo stato di fatto rilevato alla data del 15 settembre 2008 ma non rispecchiava lo stato del progetto licenziato in quanto, come si è visto, il piano indicato come primo in quest'ultima autorizzazione ma corrispondente nella realtà al piano rialzato non è mai stato rappresentato e quindi autorizzato alla realizzazione in tutti gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione del 1963.

Per tali motivi, secondo il giudizio dell'Ufficio Tecnico, tale Autorizzazione edilizia, pur avendo avuto parere positivo dall'Ufficio Tecnico stesso, può ritenersi inefficace perché nascente da un errore intrinseco, ovvero la mancata corrispondenza tra lo stato di fatto rilevato al tempo e la Licenza di costruzione autorizzata, anche considerando che il Comune può sempre agire in autotutela come strumento di autocorrezione attraverso il quale gli Uffici Comunali, qualora si accorgano di avere commesso errori nei propri atti, possono rettificare il proprio operato.

Si evidenzia inoltre che i lavori non sono stati completati e non è di conseguenza presente il certificato di fine lavori, il certificato di agibilità e l'attestato di prestazione energetica, ma considerando quanto pocanzi esposto non sarà possibile certificare tardivamente la fine lavori e rilasciare nuova agibilità facendo riferimento alla Autorizzazione n.118 del 2008.

#### Certificazione del Dirigente del Settore Tecnico del 2009

Il 23 febbraio 2009 il Dirigente del Settore Tecnico, facendo seguito a richiesta della [REDACTED] (una dei precedenti proprietari del bene oggetto di procedura) del 18-02-2008 Ns. Prot N. 2996, rilascia una certificazione in cui attesta che, vista la Licenza di Costruzione n°3615/14 del 18/04/1963 relativa alla realizzazione di un immobile ubicato in Via Valentino n°4 a tempio Pausania (N.B.: in questo caso il numero civico viene correttamente indicato con il numero 4 in sede del numero 2), l'immobile posto in Tempio Pausania, Via Valentino, al piano rialzato è destinato ad uso ufficio.

Anche in questo caso vale quanto osservato per Certificazione del Sindaco del 1965, ovvero la sola Certificazione del Dirigente non può sopperire alla assenza di progetto licenziato relativamente al piano rialzato.

#### Analisi degli atti acquisiti

Sulla base delle indagini effettuate, degli atti acquisiti, del confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania le conclusioni a cui si è giunti, concordemente anche con il parere dell'Ufficio Tecnico sono le seguenti:





- il progetto licenziato nel 1963 coincide per forma, sagoma e volumi all'intero fabbricato effettivamente realizzato;
- durante i lavori si è evidentemente deciso di aggiungere un nuovo piano "rialzato" sfruttando la superficie e la volumetria dei locali commerciali presenti al piano terra diminuendo l'altezza e la conseguente volumetria di questi ultimi per creare un'unità immobiliare destinabile ad uffici o ad abitazione;
- non è stata prodotta alcuna variante in corso d'opera;
- il sindaco ha rilasciato nel 1965 una certificazione conforme allo stato dei luoghi effettivamente realizzati ma difforme dal progetto licenziato;
- il bene è stato comunque accatastato in difformità dalla licenza di costruzione;
- l'autorizzazione edilizia del 2008 non ha valore in quanto si riferisce ad una unità immobiliare inesistente nel progetto licenziato ed inoltre non ha completato l'iter tramite la dichiarazione di fine lavori;
- considerato quanto certificato prima dal Sindaco nel 1965 e quanto certificato in seconda istanza dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico nel 2009 che dimostrano l'esistenza del bene a quelle date, stante comunque l'assenza di permesso di costruire licenziato per il piano rialzato, il bene oggetto di procedura non è destinato ad abitazione ma viceversa, considerando che è stato realizzato sfruttando la volumetria dei locali commerciali posti al piano terra, allo stato attuale deve considerarsi ascrivibile alla categoria catastale "C" così come definita al paragrafo *Quesito n. 4 – Accatastamento e come tale sarà considerato nella determinazione del valore del bene.*  
Si evidenzia infatti che, anche a seguito di quanto emerso tramite colloquio con l'Ufficio Tecnico, la certificazione del Sindaco del 1965 e quella del Dirigente dell'Ufficio Tecnico in cui veniva dichiarato che il piano rialzato è destinato ad uffici non possono avere valore in assenza di progetto approvato e pertanto possono solo avere rilevanza ai fini della determinazione dell'esistenza di suddetto piano rialzato ma non al fine della determinazione della categoria catastale.

### Considerazioni conclusive

Dal confronto avuto con l'Ufficio Tecnico si è valutato che il bene può essere sanabile con delle limitazioni.

Vista la genesi del fabbricato e l'evidenza che il bene era già esistente alla data del 1965, l'Ufficio Tecnico ha comunicato verbalmente allo scrivente che eventuali abusi volumetrici non saranno considerati nella loro interezza ma solo in quota parte in quanto il volume realizzato afferente al bene oggetto di procedura può considerarsi compreso nell'intero volume effettivamente licenziato (considerato che è stato ricavato dal volume già licenziato per la costruzione dei locali commerciali presenti al piano terra).

Vi è però la superficie intera del bene che deve essere regolarizzata non essendo stata calcolata nel computo delle superfici della Licenza di Costruzione del 1963 ed inoltre vi è la modifica ai prospetti in quanto le aperture finestrate effettivamente realizzate sono difformi dai prospetti licenziati.







Per quanto concerne tali **opere realizzate in completa difformità dallo stato rappresentato nella Licenza di Costruzione approvata**, ovvero le citate modifiche ai prospetti e alle superfici, considerato che l'immobile è soggetto a Tutela dei Beni Culturali e del Paesaggio in quanto ubicato su di un'area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" (vedasi paragrafo 3.13), al fine di sanare suddette opere difformi non sarà possibile ottenerne l'autorizzazione tramite **accertamento di conformità** ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 ma sarà invece necessario richiedere nuovo **permesso di costruire** ai sensi dell'Art. 10 del D.P.R. 380/2001, facendo riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.L. 22 Gennaio 2004 n.42 e ss.mm.ii.) tramite **l'accertamento della compatibilità paesaggistica** disciplinato dagli articoli 167 e 181 (Opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa), e conseguenti sanzioni disciplinate dall'art. 167 del suddetto Codice.

In tali articoli sono espressi i casi in cui si possa fare ricorso all'accertamento di compatibilità paesaggistica e, sebbene le opere realizzate in difformità da quanto approvato dalla Soprintendenza non ricadano nelle fattispecie ammissibili dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (non sono contemplati infatti i casi i cui i lavori abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati), considerata la genesi di tali opere (ovvero l'edificazione del fabbricato nelle sue volumetrie principali antecedentemente all'apposizione del vincolo, ovvero in data anteriore al 30 settembre 2004 – art.37 del D.Lgs. 42 del 2004) si potrà valutare di applicare l'art. 146 del D.Lgs. 42 del 2004, ovvero la verifica di compatibilità paesaggistica tramite **Autorizzazione Paesaggistica** vera e propria.

Nel caso venga accertata la compatibilità paesaggistica sarà necessario pagare una sanzione pecuniaria, nel caso invece di rigetto della domanda sarà applicata la sanzione demolitoria tramite rimessa in pristino a spese della proprietà. Questa ultima ipotesi appare decisamente improbabile in quanto tutto il fabbricato ha comunque ottenuto la Licenza di costruzione e la "demolizione" del bene oggetto di procedura, ovvero la demolizione del solaio di interpiano tra piano terra e piano rialzato e il ripristino delle aperture finestrate coerentemente con il progetto licenziato, a giudizio dello scrivente non apporterebbero un vantaggio per la collettività ma anzi arrecherebbero oltretutto un danno anche ai proprietari dei locali commerciali sottostanti.

Stante tutto quanto fin qui esposto si sottolinea che lo scrivente non può affermare alcuna garanzia sulla possibilità di sanatoria né di conseguenza può esprimersi sull'eventuale costo della stessa.

Si evidenzia infatti che il processo di autorizzazione di tale permesso di costruire in sanatoria non è un automatismo poiché le procedure di autorizzazione della Soprintendenza stessa non rientrano in schemi fissi normati ma dipendono dal parere di merito in campo di tutela dei Beni Storici, Artistici, Archeologici e Paesaggistici.

L'acquirente deve quindi fare scientemente le sue valutazioni considerando tutte le incertezze finora descritte.

Qualunque sarà la valutazione della Sovrintendenza, al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro





centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché le ragioni del credito per cui si potrebbe intervenire o procedere risultano posteriori all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento alle planimetrie dello stato di fatto rilevato visibili nel paragrafo *Quesito N.2 – Descrizione del Bene* e nell' *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato* oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania visionabile nell'*Allegato II – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

### Costi e Sanzioni Pecuniarie

I costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista anche la necessità di dotare l'unità immobiliare di certificato di agibilità, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **5.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Per ciò che riguarda la **sanzione**, non potendo quantificarla con esattezza, esse sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene**.

Considerando inoltre che dal confronto avuto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania è emerso che la superficie afferente al bene oggetto di procedura non è mai stata concessionata, sarà necessario pagare i relativi **oneri di costruzione e di urbanizzazione primaria e secondaria** in accertamento di conformità quantificabili approssimativamente in circa **17.000,00 euro** cifra nella quale sono compresi circa 2.500,00 euro di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria necessari al fine di un eventuale cambio di destinazione d'uso da categoria catastale "C" a categoria catastale "A". Le cifre pocanzi indicate sono state quantificate con l'Ufficio Tecnico il giorno della seconda visita effettuata presso lo stesso sulla base delle dimensioni effettive rilevate dallo scrivente e delle tabelle relative ai costi di costruzione e agli oneri di urbanizzazione vigenti alla data di tale incontro. (Cfr. *Allegato I2 – Costi di costruzione e di urbanizzazione*).

### 3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 20 marzo 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Olbia oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna ed,





unitamente all'analisi della Determinazione RAS n. 299 del 25/02/2005, si evince l'assenza di gravami sul foglio 216 del catasto terreni del Comune di Tempio Pausania sul quale insiste il bene oggetto di procedura

**Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.**



### 3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Lo scrivente ha contattato molteplici volte lo studio di amministrazione sia telefonicamente sia via e-mail (Cfr. Allegato E – Richiesta informazioni condominio) facendo richiesta di informazioni circa i costi medi di gestione annuale, le spese non corrisposte per gli anni passati, le spese straordinarie non corrisposte.

Nonostante le molteplici richieste effettuate e l'impegno dello studio di amministrazione di inviare una risposta, alla scadenza della data entro la quale dover depositare la perizia nei termini di legge, tali risposte non sono mai pervenute allo scrivente; pertanto la presente perizia deve esser consegnata senza le sopra indicate informazioni richieste ma l'acquirente tenga comunque conto del fatto che pare vi siano spese non corrisposte per i due anni anteriori alla data della perizia (informazione avuta telefonicamente ma non quantificata) mentre nessuna informazione si è avuta relativamente alle spese fisse di gestione e alle eventuali spese straordinarie non corrisposta.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, risultano trascritte le ulteriori seguenti formalità in relazione al bene:

#### Ulteriori formalità:

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 284/2014:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare** Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) [REDACTED]  
[REDACTED]  
**A favore di** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Contro** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura** censita al comune di Tempio Pausania Foglio 216, Particella 1641, subalterno 3.

### 3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione delle caratteristiche precipue del bene, della sua distribuzione geometrico – funzionale e delle osservazioni riportate al paragrafo 3.6 relativo alla conformità del bene, si ritiene che lo stesso non possa essere venduto in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**





### 3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero**.

### 3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

Al giorno dell'accesso ai luoghi l'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva risultava essere libera, non costituendo dimora dell'esecutato ma rimanendo comunque nella piena disponibilità dello stesso (si precisa che il sopralluogo è avvenuto tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie che detiene la custodia del bene mentre l'esecutata non si è presentata all'appuntamento correttamente comunicato tramite raccomandata A/R) (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*).

#### **Titoli di proprietà**

Atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] la [REDACTED] acquistava da [REDACTED] l'unità immobiliare ubicata a Tempio Pausania (SS) distinta al N.C.E.U. al foglio 216, particella 1641, subalterno 3, cat. A/2, consistenza 9,5 vani, viale Valentino n.2. (Cfr. *Allegato G – Copia atto compravendita*).

Dalle visure ipotecarie effettuate e dall'elenco, dai titoli e dalla continuità delle trascrizioni estratte, nonché dalle visure catastali effettuate risulta evidente che la **piena proprietà** dell'immobile oggetto di procedura è da attribuirsi all'esecutato coincidente nella persona di [REDACTED]

Con riferimento ai **contratti di locazione** in essere registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, così come risulta da verbale di accesso ai luoghi (Cfr. *Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi*), il fabbricato non è utilizzato e non è utilizzabile attualmente da nessuno pertanto, seppur non sia stato possibile intervistare l'esecutato in merito, si desume che non sussistano né contratti né scritture private di alcun genere con terzi relativi al bene immobiliare oggetto di procedura

### 3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile il giorno dell'accesso ai luoghi **risultava libero, pur rimanendo nella piena disponibilità dell'esecutato**, la [REDACTED], che ne detiene la piena proprietà.

### 3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

L'unità immobiliare sorge su area sottoposta a vincolo paesaggistico, dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi degli art. 143 del D.lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".





Non esistono sui beni pignorati vincoli di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come già osservato al paragrafo 3.8 dedicato alle spese di gestione e manutenzione. Io scrivente ha contattato molteplici volte lo studio di amministrazione sia telefonicamente sia via e-mail (Cfr. Allegato E – Richiesta informazioni condominio) facendo richiesta di informazioni circa i costi medi di gestione annuale, le spese non corrisposte per gli anni passati, le spese straordinarie non corrisposte.

Nonostante le molteplici richieste effettuate e l'impegno dello studio di amministrazione di inviare una risposta, alla scadenza della data entro la quale dover depositare la perizia nei termini di legge, tali risposte non sono mai pervenute allo scrivente; pertanto la presente perizia deve esser consegnata senza le sopra indicate informazioni richieste ma l'acquirente tenga comunque conto del fatto che pare vi siano spese non corrisposte per i due anni anteriori alla data della perizia (informazione avuta telefonicamente ma non quantificata) mentre nessuna informazione si è avuta relativamente alle spese fisse di gestione e alle eventuali spese straordinarie non corrisposte.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 3.8, si riportano le seguenti:

#### **Ulteriori formalità:**

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 284/2014:

- **Trascrizione del [REDACTED] nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare** Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) [REDACTED]  
[REDACTED]  
**A favore di** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Contro** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura** censita al comune di Tempio Pausania Foglio 216, Particella 1641, subalterno 3.





### 3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

#### Critério e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio per il comune di Tempio Pausania – zona Centro Urbano riferite al 2° semestre del 2022. (si rileva che le quotazioni sono notevolmente differenti se ci si riferisce alla Zona B1 / Centrale / Centro Urbano indicata dell'Osservatorio dei valori immobiliari piuttosto che al centro storico effettivo ma l'Osservatorio dei valori immobiliari non riporta le valutazioni suddivise tra le due aree, pertanto per definire il valore al metro quadro si è preso maggiormente in considerazione il valore di vendita rilevato tramite analisi dei beni in vendita presso agenzie immobiliari con riferimento al solo centro storico).

#### Conteggio estimativo

Per immobili classificabili come commerciali con stato di conservazione normale siti nella zona dell'abitato del centro storico nel Comune di Tempio Pausania si ha la seguente valutazione media  $V_m$  dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 1000,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà, come parametro di riferimento, si procede all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo  $K$ , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K$$





Caratteristiche di localizzazione estrinseche: (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in analogo sito ma considerando il minore valore di un locale commerciale posto a un piano differente dal livello stradale il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzare il valore del bene del 20%:

$$K_l = 0,80$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) l'esposizione è in coerenza con un piano rialzato; gli accessi ai locali risultano compromessi al piano terra dalla interruzione dei lavori e dalla presenza di materiali di risulta accumulati. A seguito di suddette considerazioni il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzare il valore del bene del 5%:

$$K_p = 0,95$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..). Tale coefficiente sarà posto pari ad 1 in quanto i lavori di ristrutturazione non sono stati completati e il costo derivante dal loro completamento sarà sottratto dal valore venale ottenuto a seguito delle successive moltiplicazioni:

$$K_t = 1,00$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerando le importanti difformità dalle Concessioni Edilizie evidenziate al paragrafo 3.6 dedicato alla conformità del bene, il coefficiente verrà posto pari a 0,90 (corrispondente ad una diminuzione del 10% del valore del bene) in quanto la non conformità alle concessioni edilizie verrà comunque ulteriormente compensata sottraendo i costi delle operazioni necessarie all'ottenimento delle stesse:

$$K_{pr} = 0,90$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 0,80 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,90 = 0,684$$

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

$$V = V_m \times K = € 1000,00 /mq \times 0,684 = € 684,00/mq$$

### Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:





- 1) Vani principali e accessori diretti: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine, soffitte e assimilabili): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio:
  - a) nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
  - b) nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.
- 3) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare
  - a) Balconi, terrazze e similari: superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata secondo il seguente criterio:
    - i) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
      - (1) nella misura del 30%, fino a 25 mq
      - (2) nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq
    - ii) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
      - (1) nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq
      - (2) nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq
  - b) Parchi, giardini, corti e aree a verde e simili: superficie misurata fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso e viene omogeneizzata secondo il seguente criterio:
    - i) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
    - ii) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

N.B.: La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Omogeneizzata
1 – Vani principali	272,65 mq	1,00	272,65 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>272,65 mq</b>

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 272,65 \text{ mq}$$







Applicando il valore V precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V \times S = \text{€ } 684,00/\text{mq} \times 272,65 \text{ mq} = \text{€ } 186.492,60$$

Considerato che per i due anni anteriori alla data della perizia non sono note le spese condominiali non corrisposte in quanto l'Amministratore di condominio non ha comunicato l'ammontare di tali spese nonostante le notevoli insistenze dello scrivente, sebbene l'art. 63 del Codice Civile imponga al nuovo proprietario la solidarietà dei debiti nei confronti del condominio per l'annualità in corso e per quella precedente, non potendone quantificare l'ammontare si ritiene che il valore dell'immobile non debba subire un deprezzamento relativo a quanto disposto in suddetto articolo del Codice Civile in quanto, per l'appunto, tale deprezzamento non è valutabile.

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$\text{€ } 1.000,00 + \text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 17.000,00 = \text{€ } 23.000,00$$

Considerando inoltre che l'analisi del più probabile valore di mercato si è ottenuta tramite la comparazione con immobili in stato di conservazione normale e stante che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova attualmente allo stato grezzo, è necessario sottrarre ulteriormente il costo dei lavori necessari a rendere il bene fruibile che si possono quantificare nella cifra indicativa di **78.000 euro** (si consideri che tale valore va interpretato unicamente come stima di massima poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo).

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 186.492,60 - \text{€ } 23.000,00 - \text{€ } 78.000,00 = \text{€ } 85.492,60$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**€ 85.000,00**

(diconsi euro ottantaquemilaeuro/00)





## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 34 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

## ALLEGATI

- Allegato A** Verbale conferimento incarico
- Allegato B** Documentazione catastale
- Allegato C** Documentazione Ipotecaria
- Allegato D** Istanza accesso agli atti U.T.
- Allegato E** Richiesta informazioni condominio
- Allegato F** Convocazioni accesso ai luoghi
- Allegato G** Copia atto compravendita
- Allegato H** Argea
- Allegato I1** Documentazione Edilizia ed Urbanistica
- Allegato I2** Costi di costruzione e di urbanizzazione
- Allegato L** Verbale Accesso ai Luoghi
- Allegato M** Documentazione fotografica
- Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato
- Allegato O** Certificato di residenza
- Allegato S** Spese sostenute

Tempio Pausania, lì 13.04.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

*Giovanni Pinna*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

