

## **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Costanza Teti**

**Promossa da:**

[REDACTED]

**S.p.A.**

rappresentata e difesa dall' Avv. Francesca Delitala

**contro:**

[REDACTED] **s.r.l.**

### **Relazione di Consulenza Tecnica**

Nell'udienza del 29 gennaio 2020 il Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Costanza Teti, tramite il Funzionario Giudiziario Dott.ssa Francesca Anna Debidda, ha conferito allo scrivente Ing. Roberto Tore, iscritto al relativo albo professionale della Provincia di Cagliari al n°6266, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tempio Pausania, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n°102/2018 promossa da

[REDACTED]

S.p.a. contro la [REDACTED] srl; in tale udienza il sottoscritto C.T.U. ha prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza:

- 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'acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;*
- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 8) *specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in*

*questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;*
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14) determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.*

*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;*

*- 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 DELL'INCARICO e RISPOSTE AI QUESITI.**

**Quesito 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione..... predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.....**

### **1.1 Verifica completezza della documentazione**

Risulta agli atti la Certificazione Notarile Sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale relativa al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (04/05/2018).

### **1.2 Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

#### **1) trascrizione:**

atto di acquisto notarile pubblico a firma del Notaio Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS) Rep.31018 del 20-04-1998, trascritto il 06-05-1998 al Reg. Gen. n°3038 e Reg. Part.n°2242.

## 2) iscrizione:

ipoteca volontaria, a garanzia di un finanziamento, atto notarile pubblico a firma del Notaio Giuliani Gianfranco Rep. 187681 del 10-02-2003, iscritta il 26-02-2003 al Reg. Gen. n°2577 e Reg. Part. n°294.

## 3) iscrizione:

ipoteca legale, a garanzia di Euro 253.256,04, atto di [REDACTED] [REDACTED] Rep. 1549/10215 del 02-03-2015, iscritta il 04-03-2015 al Reg. Gen. n°1417 e Reg. Part. n°237.

## 4) trascrizione:

verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania (SS) Rep. 578 il 09-04-2018, trascritto il 04-05-2018 al Reg. Gen. n°3687 e Reg. Part. n°2640 a favore [REDACTED] S.P.A. con sede in [REDACTED], contro la [REDACTED] S.R.L.

### 1.3 Acquisizione della documentazione

Previa recente acquisizione si allegano i seguenti documenti:

- Estratto di Mappa alla data del 16/05/2020 ;
- Planimetria catastale del 16/05/2020;
- Visura storica per immobile con situazione degli atti informatizzati al 16/05/2020.

**(All.B)**

**Quesito 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, .....; descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi .....; descriva le caratteristiche della zona.....**

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Comune di Tempio Pausania (SS) località Zona Industriale e precisamente:

- distinto al C.F. al foglio 187 mappale 642 categoria D/1, Rendita Euro 5.210,00;

### 2.1 Descrizione dell'immobile

L'immobile si trova:

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Comune                  | Tempio Pausania (SS)  |
| Indirizzo               | Località Z.I.R. (Zona industriale di interesse Regionale) snc – lotto n.22  |
| Piano – scala - interno | Piano Terra – Piano 1°  |
| Dati Catastali Attuali  | Catasto Fabbricati, Comune censuario di Tempio Pausania, foglio 187, particella 642, piano T-1, categoria D/1, Rendita Euro 5.210,00; |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Confini               | Unità immobiliare confinante con: altra U.I.U. mapp. 351, altra U.I.U. mapp. 353 ed altra U.I.U. mapp. 707   |
| Composizione          | Fabbricato adibito a piano terra ad ampio laboratorio, n.4 vani destinati a deposito, n.3 awc, n.1 ufficio tecnico ed un ampio disimpegno; al primo piano n.4 vani di rappresentanza, n.3 per archivi, n.2 wc, n.2 corridoi ed un ingresso (attualmente è, parzialmente, impiegato come abitazione). |
| Superfici Commerciali | Capannone industriale - 819,52 Mq  |
|                       | Palazzina uffici – 320.98 Mq   |
|                       | Terreno – 1515 Mq  |

#### Situazione al Piano Terra

|   | Superficie Lorda | Superficie Commerciale |
|---|------------------|------------------------|
| Ingresso  | 12,87 mq x 1,00  | 12,87 mq               |
| Wc  | 3,55 mq x 1,00   | 3,55 mq                |
| Spogliatoio 1   | 19,21 mq x 1,00  | 19,21 mq               |
| Spogliatoio 2   | 19,17 mq x 1,00  | 19,17 mq               |
| Ufficio   | 12,51 mq x 1,00  | 12,51 mq               |
| Archivio  | 12,87 mq x 1,00  | 12,87 mq               |
| Deposito  | 7,19 mq x 1,00   | 7,19 mq                |
| Deposito 1  | 6,87 mq x 1,00   | 6,87 mq                |
| Deposito 2  | 17,47 mq x 1,00  | 17,47 mq               |
| Laboratorio (h 3.00)  | 193,65 mq x 1,00 | 193,65 mq              |
| Laboratorio (h 6.00)  | 477,44 mq x 1,00 | 477,44 mq              |
| Deposito 3  | 23,02 mq x 1,00  | 23,02 mq               |
| Locale Esterno  | 10,40 mq x 1,00  | 10,40 mq               |
| Tettoia Esterna   | 33,00 mq x 0,10  | 3,30 mq                |
| <b>Superficie Commerciale Laboratorio + Spogliatoi Totale (S)</b> |                  | <b>819,52 Mq</b>       |

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Cortile  | 1515,00 mq x 1,00 | 1515,00 mq        |
| <b>Superficie Commerciale Terreno Totale (S)</b> |                   | <b>1515,00 Mq</b> |

#### Situazione al Piano Primo

|                      | Superficie Lorda | Superficie Commerciale |
|----------------------|------------------|------------------------|
| Sala amministrazione | 76,63 mq x 1,00  | 76,63 mq               |
| Archivio             | 11,85 mq x 1,00  | 11,85 mq               |
| Ingresso             | 34,70 mq x 1,00  | 34,70 mq               |
| Ufficio              | 40,25 mq x 1,00  | 40,25 mq               |
| Anti bagno           | 6,96mq x 1,00    | 6,96 mq                |
| Wc                   | 2,90mq x 1,00    | 2,90 mq                |



|   |                 |                  |
|---|-----------------|------------------|
| Camera Letto 1                                  | 19,80 mq x 1,00 | 19,80 mq         |
| Bagno 1   | 5,50mq x 1,00   | 5,50 mq          |
| Salotto   | 22,15 mq x 1,00 | 22,15 mq         |
| Veranda coperta                                 | 7,51mq x 1,00   | 7,51 mq          |
| Cucina  | 30,11 mq x 1,00 | 30,11 mq         |
| Stireria  | 10,81 mq x 1,00 | 10,81 mq         |
| Camera Letto 2                                  | 16,41 mq x 1,00 | 16,41 mq         |
| Bagno 2   | 6,16mq x 1,00   | 6,16 mq          |
| Corridoio                                       | 5,19mq x 1,00   | 5,19 mq          |
| Dispensa  | 1,67mq x 1,00   | 1,67 mq          |
| Disimpegno                                      | 4,33mq x 1,00   | 4,33 mq          |
| Vano scala                                      | 18,05 mq x 1,00 | 18,05 Mq         |
| <b>Superficie Commerciale Uffici Totale (S)</b> |                 | <b>320,98 Mq</b> |

La superficie utile calpestabile è pari a 1042,21 mq, esclusi i locali accessori esterni. A seguito di sopralluogo **(All.A)** si è potuto constatare che l'unità immobiliare è di recente costruzione, ultimato nel 2004, ed alla data dell'ultimo sopralluogo effettuato si presentava in buone condizioni. Risulta però una presenza diffusa di umidità nei muri, molto evidenti nel vano scala, nei bagni ed in alcuni vani. Le finiture sono di media-bassa qualità. Vedasi documentazione fotografica **(All.D)**.

Le caratteristiche dell'immobile sono le seguenti:

| <u>Caratteristiche Strutturali</u> |   |
|------------------------------------|---|
| Solai                              | Laterocemento zona uffici e struttura in acciaio con pannelli coibentati zona laboratorio |
| Strutture Verticali                | Blocchi di cls e laterizi poroton   |
| Pareti Interne                     | Muratura in mattoni forati con finitura ad intonaco                                       |
| Infissi Esterni                    | In alluminio  |
| Porte interne                      | Legno   |
| Pavimentazione interna             | Mattonelle in ceramica zona uffici ed in resina zona laboratorio                          |
| Impianto Elettrico                 | Sottotraccia  |
| Impianto Termico                   | Pompa di calore   |
| Fognatura                          | Allaccio alla rete fognaria di lottizzazione  |

## 2.3 Caratteristiche della Zona

L'immobile si trova nel Consorzio Z.I.R. - Zona Industriale di interesse Regionale situato nella parte orientale del comune di Tempio Pausania.



Si evidenzia nell'ortofoto il bene immobile oggetto di pignoramento situato nell'arteria principale che attraversa la suddetta Z.I.R.

Dista circa:

- 4 km da Tempio Pausania;
- 40 km da Olbia;
- 46 km (Aeroporto – Olbia);
- 50 km (Porto – Olbia);
- 75 km da Sassari;
- 100 km (Aeroporto – Alghero).

**Quesito 3) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ..... e quella contenuta nel pignoramento .....**

I dati contenuti nel pignoramento sono pienamente rispondenti sia a quelli catastali che a quelli relativi alla descrizione attuale del bene .

**Quesito 4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto .....**

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata con un ampio inquadramento dell'immobile stesso, vedasi la planimetria nell'allegato B.



**Quesito 5) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'immobile descritto nella presente perizia rientra nella realizzazione di un fabbricato per la produzione di utensili diamantati nella Z.I.R in Tempio Pausania - Lotto n.22, ricadente in zona a destinazione urbanistica "D" come da certificato allegato **(All.C)**.

**Quesito 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 ..... ed accerti gli eventuali costi della stessa.....**

In seguito allo studio della documentazione reperita presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Tempio Pausania, si è potuto accertare che l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento e ricadente all'interno del Lotto n.22, in zona urbanistica "D", è stato realizzato in virtù delle seguenti concessioni e varianti:

- Concessione Edilizia n. 42 del 18/04/2003 relativa alla "Realizzazione di un fabbricato per la produzione di utensili diamantati" rilasciata alla [REDACTED] srl;
- Concessione Edilizia n. 186 del 25/11/2003 relativa ad un "piccolo ampliamento e modifiche interne/esterne nel fabbricato da adibire alla produzione di utensili diamantati" e rilasciata alla [REDACTED] srl;
- Concessione Edilizia n. 159 del 02/10/2006 relativa alle "Opere in accertamento di conformità consistenti nella realizzazione di un locale caldaia e una tettoia a servizio del fabbricato adibito alla produzione di utensili diamantati", rilasciata alla [REDACTED] srl;
- Certificato di Agibilità del 15/12/2006 a firma del Dirigente del settore tecnico Ing. Giuseppe Pinna. **(All. E)**

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che l'unità immobiliare è stata realizzata secondo i grafici di progetto. Si vuole comunque precisare che il piano primo nell'immobile risulta parzialmente adoperato come abitazione con alcune tramezzature che risultano lievemente spostate rispetto ai grafici autorizzati. Pertanto i costi di ripristino della piena conformità possono essere quantificati in 3.000,00€, tale cifra potrebbe essere equiparata anche alla spesa per poter ripristinare lo stato in essere da un punto di vista grafico-progettuale e catastale.

**Quesito 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;**

L'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto sul bene da parte del debitore deriva da proprietà.

**Quesito 8) Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Non risultano spese fisse o straordinarie annue né tantomeno oneri di natura condominiale.

**Quesito 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;**

L'immobile pignorato potrà essere venduto in un unico lotto.

**Quesito 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;**

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà.

**Quesito 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;**

L'accesso all'immobile pignorato è stato effettuato in data 08/02/2021 alle ore 15.00, come da verbale di sopralluogo **(All. A)**, in accordo ed in presenza del Geom.

██████████, rappresentante dell' I.V.G., e dei Sig.ri ██████████ ██████████, che ne hanno permesso l'accesso.

L'immobile è chiaramente risultato occupato dai suddetti ██████████ anche in virtù di una custodia sullo stesso.

Si è accertato che l'immobile è stato acquistato attraverso un atto di vendita **(All. C)** a firma Notaio Papaccio Fabio in Tempio Pausania (SS) del 20 aprile 1998 Rep.31018 Racc.8139, trascritto il 06-05-1998 al Reg. Gen. n°3038 e Reg. Part. n°2242, quindi in data anteriore alla trascrizione del pignoramento (04-05-2018); inoltre non risultano registrati contratti di locazione presso l'ufficio del registro degli atti privati.

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

Non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale, e l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutato.

**Quesito 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;**

Non risultano vincoli o oneri di alcuna natura.

**Quesito 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.**

#### **14.1 Criterio di Stima**

Il criterio di stima adottato è quello della stima diretta comparativa attraverso valori di mercato nella zona per beni simili.

#### **14.2 Decurtazioni del prezzo**

Tenuto conto di quanto detto nei capitoli precedenti circa le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione del bene stesso e la vetustà dell'immobile, il valore unitario per l'acquisto di nuove costruzioni analoghe viene abbattuto del 20%.

#### **14.3 Valore degli immobili**

A seguito di indagine di mercato effettuate nella zona d'interesse, consultate imprese del settore immobiliare, agenzie immobiliari e ricerche su siti internet, valutati i collegamenti e le varie caratteristiche degli immobili, è emerso che unità immobiliari con caratteristiche simili a quelle oggetto di stima vengono mediamente contrattate in **600 €/mq commerciale (Vm)** relativamente al laboratorio, in **700 €/mq commerciale** relativamente alla zona uffici ed in **25 €/mq commerciale** relativamente al terreno comprese le opere di recinzione; questi valori subiranno una decurtazione netta del 20% come indicato al punto precedente.

Per quanto sopra si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile è il seguente:

$$V_1 = (600-20\%) \times \text{mq comm.} = 480,00 \text{ €/mq} \times 819,52 \text{ mq} = 393.369,60 \text{ €}$$

$$V_2 = (700-20\%) \times \text{mq comm.} = 560,00 \text{ €/mq} \times 320,98 \text{ mq} = 179.748,80 \text{ €}$$

$$V_3 = (25-20\%) \times \text{mq comm.} = 20,00 \text{ €/mq} \times 1515,00 \text{ mq} = 30.300,00 \text{ €}$$

a cui si detraggono gli oneri di ripristino, pari a 3.000,00 € per cui (603.418,40-3.000,00) otteniamo 600.418,40 € ed arrotondando

**Il valore stimato del lotto è pari a € 600.000,00**

**Allegati) Allegare alla relazione.....in particolare, lo schema riepilogativo sulla superficie di terreni e fabbricati necessario per l'assicurazione RC;**

Il modello per la stipula dell'assicurazione è identificato con l'**allegato F**.

### **CONCLUSIONI**

La perizia comprende n°13 pagine più gli allegati; ritenendo di aver svolto l'incarico affidatomi in maniera esaustiva, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

*Tempio Pausania, 14 Febbraio 2021*

**Il C.T.U.**

**Ing. Roberto Tore**

*Allegati:*

- *All. A : Verbale di Sopralluogo;*
- *All. B : Identificazione Catastale: estratto di mappa; planimetria catastale; visura storica per immobile;*
- *All. C : Atto di provenienza e Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- *All. D : Documentazione Fotografica;*
- *All. E: Concessione Edilizia rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania e dichiarazione di agibilità;*
- *All. F : Modulo stipula assicurazione;*
- *All. G : Attestazione degli avvenuti invii della perizia.*