

TRIBUNALE di TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE  
N° 8/2019

[REDACTED]

Contro

Giudice dell' esecuzione  
Dott.ssa Federica Lunari

**Relazione Tecnica  
PERIZIA DI STIMA**

**IL C.T.U.**

**Geom. Gian Mario Balata**

[REDACTED]



## Indice

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>VERIFICA E COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567</b> .....	<b>3</b>
<b>MODULO DI CONTROLLO DELL'ESAME DEL FASCICOLO</b> .....	<b>4</b>
<b>VISITA DEL LOCALE</b> .....	<b>4</b>
<b>DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL' UNITÀ OGGETTO DI ESPROPRIO;</b> .....	<b>4</b>
<b>PLANIMETRIA DEL LOCALE CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b> .....	<b>6</b>
<b>CONFINI DELL' UNITÀ OGGETTO DI ESPROPRIO</b> .....	<b>7</b>
<b>PLANIMETRIA CATASTALE</b> .....	<b>7</b>
<b>TITOLI EDILIZI, AGIBILITÀ CERTIFICAZIONI CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	<b>8</b>
<b>STATO DI POSSESSO, OCCUPAZIONE DA TERZI E CONTRATTI DI LOCAZIONE E VALUTAZIONE</b> .....	<b>9</b>
<i>Verifica e valutazione del Canone d'affitto</i> .....	10
<b>ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E/O A FAVORE (IPOTECHE, PIGNORAMENTI, SEQUESTRI, DOMANDE GIUDIZIALI E SERVITÙ)</b> .....	<b>10</b>
oneri cancellazione note e trascrizioni pregiudizievoli: .....	11
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)</b> .....	<b>11</b>
<b>ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</b> .....	<b>11</b>
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILE (PROCEDIMENTO UTILIZZATO);</b> .....	<b>12</b>
<i>Superficie commerciale del locale laboratorio</i> .....	12
<i>analisi del mercato non residenziale</i> .....	12
<i>Calcolo del valore del Laboratorio</i> .....	13
<i>Formazione dei lotti in caso di vendita</i> .....	13
<b>LOTTO N. 1</b> .....	<b>13</b>
<b>ALLEGATI :</b> .....	<b>13</b>



## Premessa

Con ordinanza del 29.11.2023, il Giudice delle esecuzioni Dottoressa Federica Lunari, nominava il sottoscritto Geom. Gian Mario Balata, [redacted] 84 iscritto all'Albo [redacted], quale esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 8/2019.

In data 07.12.2023 lo scrivente preso visione dell'incarico conferito e dei compiti indicati nella circolare del 14.09.2023 accettava l'incarico e provvedeva a depositarlo nel fascicolo telematico Registro generale n. 8\_2019.

## Verifica e completezza documentazione ex art. 567.

Il consulente preso contatti con il custode ha proceduto ad esaminare gli atti contenuti nel fascicolo di causa, detti atti si possono riassumere :

1. Copia atto di pignoramento immobiliare ;
2. Copia del Certificato Notarile sino al primo acquisto nel ventennio;

Il C.T.U., consultati gli atti, ha rilevato che all'interno del fascicolo non erano stati depositati i seguenti documenti :

- atto di provenienza dell'immobile;
- planimetrie catastali dell'immobile ;
- attestato di prestazione energetica

Pertanto, in data 12.12.2023 ha eseguito gli opportuni accertamenti ed ha acquisito i riferimenti catastali per meglio comprendere la consistenza degli immobili oggetto di esecuzione.

La lettura del certificato notarile ha consentito di acquisire ulteriori dati che sono stati oggetto di verifica presso le conservatorie dei registri immobiliari.

L'atto di compravendita del fabbricato oggetto di esproprio a firma dal Notaio [redacted] è stato stipulato in Tempio Pausania in data 09.03.2010 repertorio 2049 raccolta 1736, trascritto a Tempio Pausania il 10/03/2010 Registro generale n. 2496 registro particolare 1531.

L'immobile è di proprietà esclusiva della società [redacted], con sede [redacted].

Gli immobili oggetto di esecuzione sono distinti al catasto fabbricati Comune di Tempio Pausania come segue :

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza vani/m2	Rendita
Appartamento	183	424	2	.		C3	2	521,00 m2	€.3228,89

L'accertamento è stato esteso all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Sassari, dove sono state acquisite e verificate le planimetrie e gli atti catastali dell'immobile per un raffronto con gli allegati contenuti nel fascicolo di causa. Come evidenziato nella certificazione notarile l'immobile oggetto di esproprio sito in Tempio Pausania (SS) è attualmente censito al foglio 183 particella 424 subalterno 2 e proviene dalla variazione del 11/08/2016 protocollo n. SS0112824 del mappale 683 subalterno 2, pertanto, i dati catastali con la ditta indicata nelle visure sono stati verificati con i dati riportati nel fascicolo, questi sono





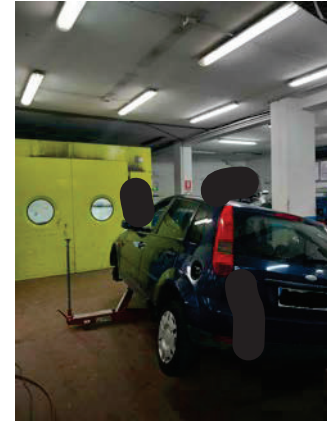
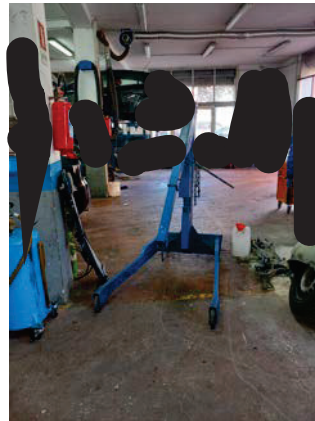


Stralcio Abitato di Tempio Pausania



Via salvo D'acquisto

Dalla via salvo D'Acquisto ai numeri civici 12,14, due accessi carrabili permettono l'ingresso allo spazio principale che attualmente viene utilizzato come officina meccanica, dove nella parte posteriore è stato installato un forno per la verniciatura delle auto che risulta di proprietà del locatario, la superficie utile destinata alla lavorazioni meccaniche è di circa m<sup>2</sup> 403.00.



Nella parte a Sud del locale principale, attraverso una zona filtro è possibile accedere alla sala d'attesa che ha accesso separato dalla via Salvo d'Acquisto civico n. 16 e una superficie utile di m<sup>2</sup>15,00, annesso alla sala d'attesa è presente il servizio igienico, con una superficie utile di m<sup>2</sup> 2,87.



Sempre sul lato Sud è presente l' antibagno e i bagni al servizio dell' officina per una



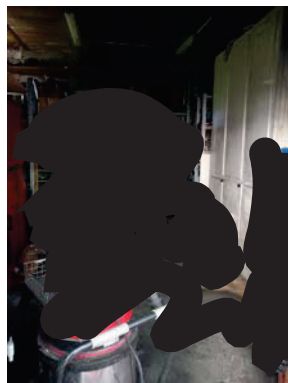
superficie utile di m<sup>2</sup>9,12, e un locale uso ufficio con superficie utile di m<sup>2</sup>22,00.



Nella parte posteriore sono presenti due ambienti separati: uno per il lavaggio dell' auto superficie utile di m<sup>2</sup> 36,26, il secondo utilizzato come sgombero e come spazio motori per l' attività dell' officina ed occupa una superficie utile di m<sup>2</sup>35,00.



spazio verniciatura



Lavaggio

sgombero

Tutti gli ambienti sono in discrete condizioni e sono adeguati per l' attività di officina meccanica e autocarrozzeria si precisa che tutte le attrezzature ed macchinari esistenti per l' attività svolta all' interno del laboratorio sono di proprietà dell' affittuario .

### **Planimetria del locale calcolo superficie commerciale**





PIANTA PIANO TERRA

### Confini dell' unità oggetto di esproprio.

In senso orario : Lato Nord via Salvo D'Acquisto; Lato Est cortile altra proprietà; Lato Sud via Amendola; Lato Ovest particella 413.

### Planimetria catastale

E' stata richiesta all' ufficio tecnico erariale la planimetria catastale, verificata risulta conforme allo stato dei luoghi



## Titoli edilizi, agibilità certificazioni conformità urbanistica.

Dall' accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania 14.12.2023 sono stati visionati e reperiti i titoli abitativi relativi all'immobile oggetto di stima;

- Licenza edilizia n. 76/ del 27.06.1973.\*
- Agibilità n.6826/ del 25.01.1975.\*
- Concessione edilizia n.62 del 31.05.1977\*.
- Permesso di costruire per accertamento di conformità 49 del 19.09.2017 fascicolo 155\*.
- Agibilità pratica n. 3736 del 01.10.20218 e relative certificazioni impianti idrico elettrico.

*\*Per questioni di praticità di lettura delle presente relazione l'intera documentazione rilasciata dall' ufficio tecnico del comune di Tempio Pausania indicata in precedenza è stata inserita separatamente nell' allegato 2)*

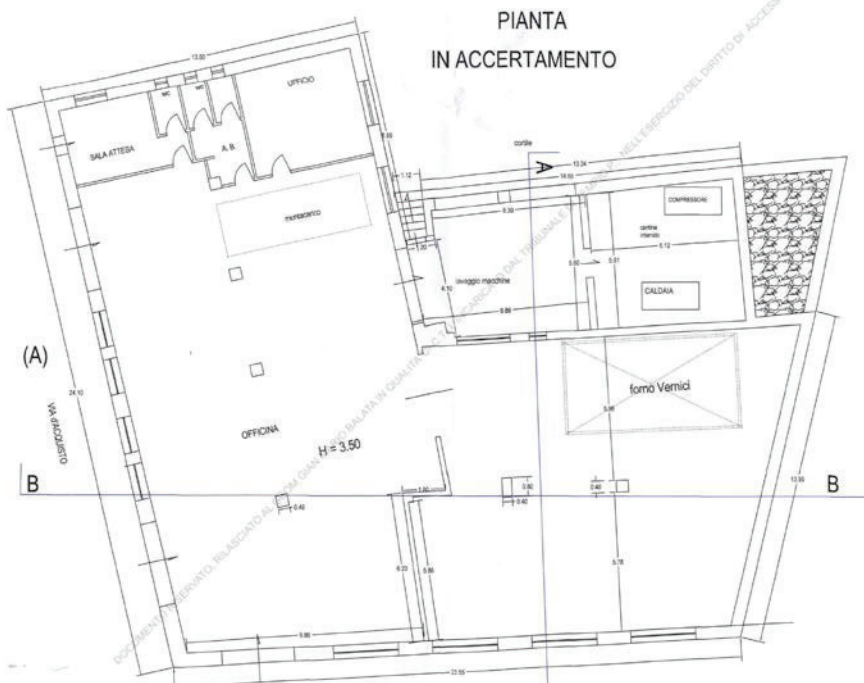
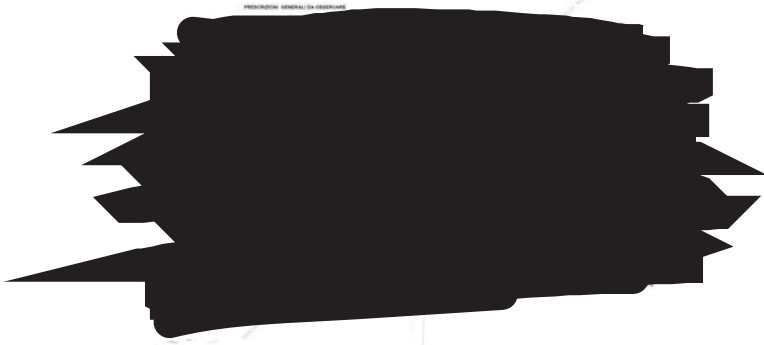
Il C.T.U., verificato lo stato dell' immobile Il C.T.U., dopo aver verificato lo stato dell'immobile e riscontrato solo piccole differenze non essenziali, lo ritiene conforme agli elaborati e alle autorizzazioni rilasciate e depositate negli archivi degli uffici di edilizia privata e depositate negli archivi degli uffici edilizia privata del Comune di Tempio Pausania .

L' immobile ricade nella zona B del P.d.F. e P.U.C. in adozione Comune di Tempio Pausania.

Di seguito si riporta una sintesi degli atti del comune mentre tutti gli altri documenti per praticità di



lettura sono stati inseriti nell' allegato 2.



**Stato di Possesso, Occupazione da Terzi e Contratti di Locazione e Valutazione.**

Il bene è di proprietà [redacted]  
[redacted] a data del sopralluogo il locale officina è occupato da [redacted]  
[redacted]



terzo: con titolo opponibile alla [redacted] forza del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, registrato in data 11.12.2014 al n. 1003 serie 3T, antecedente al pignoramento ( trascrizione del 20.02.2019 R.G.n. 1617 R.P. n. 969.

Il titolo prevedeva inizialmente la locazione con decorrenza dal 06.10.2014 al 10.10.2016 canone mensile €500,00 comprensivi di I.V.A .

In anticipo alla scadenza biennale e alla trascrizione del pignoramento , le parti concordavano, come da scrittura privata registrata in data 27.05.2015 al n. 265 serie 3, la modifica della scadenza contrattuale in anni 6 rinnovabili, quindi la prima scadenza è giunta a termine il 05.10.2020 con rinnovo all' anno 2026 quindi si ritiene ancora attivo il contratto di locazione.

\*Tutti gli arredi e attrezzature per l' attività dell' officina meccanica sono di proprietà del locatario.

#### Verifica e valutazione del Canone d'affitto.

Il sottoscritto ha proceduto ad eseguire un indagine di mercato atta a verificare la congruità del canone pattuito. Dalla comparazione dei dati acquisiti sia da indagini dirette che indirette facendo riferimento al parametro di superficie utile di locazione il valore di locazione è il seguente:

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Superficie m <sup>2</sup>	Valore di locazione (€/m <sup>2</sup> )mensile
Osservatorio O.M.I	Laboratorio	Discreto	1	2,70
Borsino Immobiliare	Laboratorio	Discreto	1	2,46
Agenzie locali	Laboratorio	Discreto	1	2,22

Valore attribuito al locale oggetto di studio €/m<sup>2</sup> 2,46

(VL) Valore della locazione €/m<sup>2</sup> 2,46 x 487.77 = €1.199,91 mensili.

(VL)/3 €1.199,91/3 = €399.97

Valore di contratto di locazione €500,00 > valore di un 1/3 €399.97\* (\*valore stimato)

#### **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) .**

Oltre alle visure storiche catastali, sono state eseguite nella conservatoria dei registri immobiliari di Tempio Pausania per le verifiche sulle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, aggiornate rispetto alla data della certificazione notarile a firma del Notaio Dottor [redacted] rispetto alla quale non sono da rilevare degli aggiornamenti si riportano di seguito le note eseguite:





Non sono stati rilevati particolari vincoli e servitù salvo quelli derivanti da scarichi fognari e condutture dell' unità soprastante di altra proprietà.

oneri cancellazione note e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Trascrizioni n.1 x €.294,00 cad. = €.294,00.
2. Cancellazione iscrizioni ipoteca volontaria per ogni iscrizione €.35,00.
3. Iscrizione ipoteca Legale 0,5% sul minor valore tra il prezzo di aggiudicazione asta e il credito garantito dall' ipoteca.

**Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.)**

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno ai fini della vendita dell'immobile elaborare apposito attestato di prestazione energetica (A.P.E) si allega quindi attestato di prestazione energetica da quale si evince che l'immobile appartiene alla classe "F" (allegato A.P.E ).

**Oneri di natura condominiale**

Non è presente nessun condominio e di conseguenza nessun onere di natura condominiale.



## Determinazione del Valore degli immobile (procedimento utilizzato);

Per ottenere il valore di mercato del fabbricato, è stato necessario procedere ad una attenta analisi del mercato immobiliare del Comune di Tempio Pausania.-

La valutazione degli immobili viene effettuata secondo metodi estimativi consolidati con l'utilizzo di procedimenti sintetico comparativi, con l'applicazione delle giuste valutazioni di differenziazione.

Per la determinazione del valore unitario si è ricorsi alla consultazione dei listini immobiliari ritenuti più affidabili per quanto riguarda le quotazioni della zona. In particolare si sono rilevati alcuni prezzi di mercato relativi a vendite di immobili simili al nostro, per poi calcolare un prezzo medio di mercato, prendendo come riferimento il parametro del metro quadro commerciale, che viene calcolato sulla base della norma 138/98, considerando la superficie lorda compreso i muri dei locali principali e accessori principali al 100% mentre gli accessori quali lavaggio e cantina superficie lorda pari al 50%;

### Superficie commerciale del locale laboratorio

- per locali principali officina sala attesa ufficio bagni.  $m^2 505,00 \times 1,00 = m^2 505,00$
  - Per vani accessori lavaggio e cantina  $m^2 85,00 \times 0,50 = \underline{m^2 42,50}$
- Totale  $m^2 547,50$

### analisi del mercato non residenziale

Di seguito si riportano i dati ottenuti dall'indagine eseguita :

Fonte	Tipologia	Stato conservativo	Superficie m <sup>2</sup>	Valore Mercato (€/m <sup>2</sup> )
Osservatorio O.M.I	Non Residenziale	Discreto (med.)	1	595,00
Borsino Immobiliare	Non Residenziali	Discreto (med.)	1	483,00
Agenzie locali	Non Residenziali	Discreto (med.)	1	600,00

Le quotazioni di mercato per quanto riguarda gli immobili residenziali di fascia medio alta considerata le caratteristiche Euro 559,33

Considerato che la molteplicità di caratteristiche intrinseche ed estrinseche possono influire notevolmente sul valore medio ottenuto, si è provveduto a fissare i seguenti coefficienti, da utilizzare per la correzione del valore medio ordinario, in base ai dati ottenuti visitando l'immobile:

### Coefficienti caratteristiche estrinseche relative all' appartamento

#### **Ke1 – Posizione e accessibilità – 1.00**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Tempio Pausania Via Salvo raggiungibile tramite una buona viabilità.

#### **Ke2 – Presenza di servizi – 1.05**

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Tempio Pausania Via Salvo



D'acquisto non distante dal centro e dagli uffici e servizi.

### **Coefficienti caratteristiche intrinseche**

#### **Ki1 – Caratteristiche costruttive – 1.00**

L'immobile presenta caratteristiche costruttive semplici per quanto riguarda l' interno,

#### **Ki2 – Età e stato di conservazione – 0.95**

L'immobile risulta essere edificato nel 1975 pertanto, da considerarsi datato, tuttavia l' immobile si presenta in discrete condizioni per l' uso che ne deriva.

### **Valore unitario residenziale**

Correggendo il valore medio ordinario, in base ai coefficienti di cui sopra si ottiene il valore medio unitario (vu) dell'immobile oggetto di stima:

$$Vu = vmo \times Ke1 \times Ke2 \times Ki1 \times Ki2 = \text{Euro } 2653,00 \times ((1.00 + 1.05 + 1.00 + 0.95/4) = 1.00$$

$$\text{€. } 559,33 \times 1.00 = \text{€.}559.33$$

### **Calcolo del valore del Laboratorio**

Il prezzo di applicazione ottenuto è moltiplicato per la superficie commerciale .

### **Calcolo del valore di stima dell' unità non residenziale ( piano terra)**

Superficie commerciale del piano terra con annesso area lavaggio e cantina.

$$\text{€./mq.}559,33 \times \text{m}^2 547,50 = \text{€.}306.233,17 \sim \text{€.}306.000,00$$

### **Formazione dei lotti in caso di vendita**

L' immobile oggetto di esecuzione, può essere oggetto di vendita è trasferito in unico lotto

#### **Lotto n. 1**

Intera proprietà dell' immobili costituito da:

Laboratorio per officina meccanica, situato nel Comune di Tempio Pausania al piano Terra Via Salvo D'acquisto civici 12,14,16 con annessi servizi, distinto in catasto come segue:

Fabbricati: Comune di Tempio Pausania

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
descrizione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	MicroZona	Categoria	Classe	Consistenza m <sup>2</sup>	Rendita
Laboratorio Officina meccanica	183	424	2	.		C/3	U	521,00	Euro 3.228,89

### **Confini: della unità distinta al foglio 183 particella 424 sub 2**

In senso Orario : Lato Nord via Salvo D'acquisto; Lato Est cortile altra proprietà; Lato Sud via Amendola; Lato Ovest particella 413.

### **Valore della quota €... 306.000,00 ( euro trecentoseimila/00)**

Allegati :



**Allegato N.1 :**

- 1.1 Atto Compravendita Provenienza ;
- 1.2 Visure Conservatoria;
- 1.3 Visure catastali aggiornate, planimetria catastale;

**Allegato N.2 :**

Concessioni Edilizia, agibilità, certificazioni impianti;

**Allegato N.3 :**

Accesso Agli atti del Comune; Invio comunicazione di sopralluogo; Verbale di sopralluogo;

**Allegato N.4 :**

Documentazione Fotografica ;

**Allegato N.5 :**

Modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania;

**Allegato N.6 :**

Attestato di prestazione Energetica;

**Allegato N.7 :**

Fascicolo Telematico Autonomo;

Ritenuto di aver sufficientemente risposto all' incarico conferitomi, rassegno la presente relazione ringraziando per la fiducia accordatami, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tempio Pausania li: 23.04.2024

IL C.T.U.  
Gian Mario Balata

