



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
47/2021 R.G.E.

CREDITORE PIGNORANTE

*UNIPOLReC S.p.A. con sede in Bologna, Piazza S. Vieira Mello n. 6,  
(C.F. 03678981204 e P.I. 03740811207).*

DEBITORE

-----

CREDITORI ISCRITTI:

*TNT GLOBAL EXPRESS S.P.A. con sede in San Mauro Torinese, do-  
micilio ipotecario eletto c/o Avv. Vurchio C.so G. Ferraris n. 110, To-  
rino*

***Il Giudice dell'Esecuzione***  
*(dott.ssa Costanza Teti)*

***Il Tecnico Incaricato***  
*(dott. ing. Giuseppe Visicale)*

\*\*\* \*\*

(RINVIO 13/12/2022)

*Nell'udienza del 17-02-2022, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Costanza Teti ha nominato consulente tecnico d'ufficio l'Ing. Giuseppe Visicale con studio in Tempio Pausania, via Cavour, n. 25, iscritto dal 22-12-1974 al n. 226 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari e dal 04-11-1980 all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania; in tale udienza il giudice dell'esecuzione ha posto i quesiti di cui al Verbale di udienza al sottoscritto Tecnico Incaricato, che ha prestato giuramento in qualità di esperto il 18/03/2022.*

## **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

### **QUESITO N° 1: documenti ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza.**

*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.*

#### 1.1 DOCUMENTI EX ART. 567, co. 2 c.p.c.

I documenti di cui all'ex art. 567, co. 2 c.p.c. sono presenti agli atti ed idonei.

#### 1.2 ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Da ispezione telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Tempio Pausania risulta che i beni sono pervenuti in proprietà dell'esecutato in forza di atto a rogito dal Notaio Papaccio Fabio di Tempio Pausania

- in data 23/09/2002 al n. 147323 di repertorio, trascritto a Tempio Pausania in data 26/09/2002 al Reg. Gen. n. 10470 - Reg. Part. n. 8157;

Dalla stessa ispezione, come già riportato nella Relazione Notarile in atti, risulta che sono presenti inoltre:

- Iscrizione CONTRO in data 2 dicembre 2002 reg. gen. 13202 - reg. part. 1535 - Atto Notarile Pubblico - del giorno 27/11/2002 - Repertorio n. 48085 a rogito del Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania - Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento, del montante complessivo di Euro 2.349.880,00 (sorte capitale Euro 1.174.939,45), a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari (SS), codice fiscale 01564560900, domicilio ipotecario eletto in Olbia Via De Filippi n. 27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la società -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sull'area ur-

- vana di mq. 9.384 sita in Comune di Tempio Pausania, Zona Industriale, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 408, subalterno 1 e sul limitrofo terreno di mq. 4.000 distinto al Catasto Terreni al foglio 6, part. 192. - Ipoteca annotata di: erogazione parziale in data 11/05/2005 art. 1177; erogazione a saldo in data 11/05/2005 art. 1178: atto aggiuntivo e modificativo in data 10/10/2008 art. 2098.
- Iscrizione CONTRO in data 15 luglio 2010 reg. gen. 7814 - reg. part. 2011 - Atto Amministrativo - del giorno 13/07/2010 - Repertorio n. 28553/2010 - Equitalia Sardegna SPA Agente Riscos. Sassari, IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99, del montante complessivo di Euro 129.748,86 (sorte capitale Euro 64.874,43), a favore di EQUITALIA SARDEGNA SPA, con sede in Sassari, codice fiscale 01667270928, domicilio ipotecario eletto EQUITALIA SARD. SPA VIA PIANDANNA 10/E SASSARI, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la società -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, tra l'altro, sul fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, Zona Industriale, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 408, subalterno 5.
  - Iscrizione CONTRO in data 31 ottobre 2013 reg. gen. 8411 - reg. part. 1147 Atto Giudiziario - del giorno 25/01/2012 Repertorio n. 1223/2012 - Giudice di Pace di Torino, IPOTECA GIUDIZIALE, del montante complessivo di Euro 8.400,00 (sorte capitale Euro 4.395,27), a favore di TNT GLOBAL EXPRESS S.P.A., con sede in San Mauro Torinese, codice fiscale 09399880153, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Vurchio C.so G. Ferraris n. 110 Torino, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la società -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sul fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, Zona Industriale, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 408, subalterno 5.
  - Iscrizione CONTRO in data 15 ottobre 2014 reg. gen. 6928 - reg. part. 877 - Atto del giorno 8/10/2014 - Repertorio n. 1320/10214 - Equitalia Centro SPA, con sede in Firenze (FI), IPOTECA LEGALE - RUOLO (art. 77 del DPR 602/73), del montante complessivo di Euro 1.013.266,68 (sorte capitale Euro 506.633,34), a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A., con sede in Firenze, codice fiscale 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Via Piandanna 10/E, Sassari, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la società-----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sul fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 408, subalterno 5 e mappale 520.
  - Trascrizione CONTRO In data 16 aprile 2021 reg. gen. 3871 - reg. part. 2733 - Atto, giudiziario - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - UNEP Tempio Pausania, (SS) in data 2/03/2021 - repertorio n. 241/2021, a favore della "UNIPOLREC S.P.A.", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03678981204, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro la società -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sui fabbricati siti in Comune di Tempio Pausania, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 520, subalterni 6 e 7.

Allegato n. 1.1: copia elenchi e note delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli alla data del 31/05/2022

### 1.3 MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

L'Estratto di mappa catastale non è presente agli atti.  
È stato acquisito dall'Ufficio Terreni dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Sassari – Ufficio del Territorio e qui allegato.

Allegato n. 1.2: Estratto di mappa catastale

**QUESITO N° 2: descrizione del/i bene/i.**

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;

**2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

A seguito di P.E.C. e Raccomandata A.R. inviata dallo scrivente C.T.U. alle parti in data 29/06/2022, è stato effettuato l'accesso il 11/06/2022 nell'immobile pignorato, alla presenza dell' Ing. Emanuele Murrighile, rappresentante della I.G.V., e si è proceduto alle operazioni di visita dell'immobile pignorato.

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono parti di un edificio che si trova in:

COMUNE	Tempio Pausania (SS)
LOCALITÀ	Zona Industriale Z.I.R.
DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>TEMPIO PAUSANIA</b> (L093) (SS)</li> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 6</b>, Rendita: Euro 12.600,00, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, Consistenza 1822,72 m2 – Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T intestato a -----, Diritti Proprietà per 1/1 – Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DIVISIONE del 27/07/2015 Pratica n. SS-0091326 in atti dal 27/07/2015 DIVISIONE (n. 16137.1/2015)</li> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 7</b>, Rendita: Euro 1.758,54, Zona censuaria 3, Categoria C/2a), Classe U, Consistenza 454 m2, Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T, Dati di superficie: Totale: 469 m2, intestato a -----, Diritti Proprietà per 1/1, – Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DIVISIONE del 27/07/2015 Pratica n. SS-0091326 in atti dal 27/07/2015 DIVISIONE (n. 16137.1/2015)</li> </ul>
DATI CATASTALI ATTUALI (dal 02/08/2022)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Catasto Fabbricati, Comune censuario di <b>TEMPIO PAUSANIA</b> (L093) (SS)</li> <li>• Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8, Rendita: Euro 8.140,80, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, – Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T intestato a -----, Diritti Proprietà per 1/1 – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in atti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9</b>, Rendita: Euro 2.081,54, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T, intestato a -----, Diritti Proprietà per 1/1, – Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in atti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> </ul>

COERENZE	Gli immobili risultano posizionati all'interno del terreno individuato come Foglio 6, Particella 520.
COMPOSIZIONE	Due unità immobiliari come individuate in Catasto a partire dal Piano seminterrato, Piano Terra, Piano Primo e terreno circostante.

✓ **Foglio 6 Particella 520 Sub. 8:** Il bene pignorato ha la seguente distribuzione:

Piano Terra -1 (seminterrato):

- Locale tecnico per deposito acqua di 36 mq circa.

Piano Terra:

- composto da Lavaggio (alt. 6.00 m) di mq. utili 105 circa, Lavorazioni (alt. 6.00 m) di mq. 1291 circa, Essiccatoio(alt. 2.70 m) di mq. 30 circa, Bagni con anti-wc (alt. 2.70 m) di mq. 23 circa, Stazione di pompaggio (alt. 3.55 m) di mq. 19 circa, Locale compressori (alt. 3.55 m) di mq. 15 circa, Centrale termica (alt. 3.55 m) di mq. 27;

Piano Primo:

- con accesso da scala interna Archivio (alt. 2.70 m) di mq utili 33 circa;

Per complessivi 1543,00 mq

Area cortilizia di pertinenza:

- 1/3 di area comune a più immobili (3) di mq 11229 circa;

✓ **Foglio 6 Particella 520 Sub. 9:** Il bene pignorato ha la seguente distribuzione:

Piano Terra:

- composto da Deposito di mq utili 334,63 circa, Segreteria di mq. utili 48,02 circa, Archivio di mq 11,02 circa, Ingresso di mq 23,44 circa, Ripostiglio di mq 7,22 circa, Scala di mq 4,22 circa, Zona filtro di mq 17,44 circa, 2 Bagni di mq 12,00 circa, Ingresso di mq 8,03 circa, a, Bagni di mq 17,68 circa;

Piano Primo:

- composto da Sala riunioni di mq utili 47 circa, Archivio 1 di mq. 14 circa, Direzione di mq 28 circa, Ufficio 1 di mq 14 circa, Ufficio 2 di mq 11 circa, Wc. 1 di mq 5 circa, Attesa di mq 26 circa, Archivio di mq 5 circa, Wc. 2 di 6,5 mq circa, Corridoio di 6 mq circa, Scala di mq 9 circa;

Area cortilizia di pertinenza:

- 1/3 di area comune a più immobili (3) di mq 11229 circa;

Calcolo superficie commerciale:

Per il calcolo della superficie commerciale ci si riferisce al calcolatore superficie commerciale secondo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" (Tecnoborsa), che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto pro-

fessionale e un punto di riferimento per le stime degli immobili e indica un parametro di riferimento, detto "superficie convenzionale", proporzionale alla superficie delle varie parti che compongono l'unità immobiliare.

La superficie è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 35% della superficie di veranda coperta;
- e) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- f) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8, Piano T, LABORATORIO;	1543,00	1	1543,00
2	Foglio 6 Particella 520 Subalterno 6, Piano T-1, Deposito Acqua;	35,20	0,50	17,60
3	1/3 di area comune a più immobili	3743	0.10	374,30
<b>Totale superficie commerciale sub 8</b>				<b>1.934,32</b>

N.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9, Piano T, DEPOSITO + Uffici;	483,70	1	483,70
2	Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9, Piano P, Uffici	171,50	1	171,50
3	1/3 di area comune a più immobili	3743	0.10	374,30
<b>Totale superficie commerciale sub 9</b>				<b>1.029,50</b>

## 2.2 CARATTERISTICHE STRUTTURALI<sup>1</sup>

**STRUTTURA PREFABBRICATA.** Risulta costituito da un unico fabbricato, articolato su una pianta di dimensioni massime 50,00x40,00 m per una altezza massima di 7,20 m. La copertura è stata realizzata mediante travi "Y" su travi 45x85 per le centrali e per le laterali. La tamponatura è costituita da pannelli prefabbricati coibentati disposti verticalmente, modulo 200 cm, spessore 20 cm. La struttura, pertanto, risulta costituita dai seguenti elementi prefabbricati assemblati ad umido con getti ed armature integrative e con fissaggi di tipo meccanico: pilastri con dimensioni 45x45 cm che scaricano sul terreno di fondazione attraverso plinti a bicchiere realizzati in opera su progetto della stessa Mabo; travi Y copertura; travi canale di copertura per le laterali e centrali in c.a.v. della sezione a L e T rovescio; pannelli verticali di spessore 20 cm, lisci pluristrato, aventi la faccia interna in cemento naturale staggiato e faccia esterna finita in opera con graniglia fine di marmo, vincolati alle travi e pilastri mediante squadrette metalliche. Tutti gli elementi prefabbricati sono stati prodotti dalla Mabo Prefabbricati S.p.A. con sede legale e stabilimento in Località Ferrantina Bibbiena Stazione (AR). I calcestruzzi sono stati preconfezionati in centrale di betonaggio con inerti calcarei e resistenza caratteristica differente a seconda degli elementi prefabbricati: travi in c.a.p. e solai Rck 55 Mpa; pilastri e travi in c.a.v. Rck 50 Mpa. Per le armature di precompressione sono stati utilizzati trefoli e trecce in acciaio armonico stabilizzato, controllato in stabilimento con le caratteristiche prestazionali dichiarate dalla Mabo; per le armature lente si è utilizzato acciaio ad aderenza migliorata del tipo FeB44K controllato in stabilimento. Fra le ipotesi di carico, oltre ai pesi propri e permanenti delle strutture, alla neve e al vento con aliquote derivanti dall' applicazione diretta delle Norme, si sono considerati i carichi accidentali pari a 115 Kg/mq per il solaio di copertura.

**CORPO UFFICI E SERVIZI PERSONALE.** Strutturalmente la porzione architettonica in esame è costituita da telai in c.a.o. su pilastri, isolata dal terreno sottostante mediante vespajo. La costruzione, nel suo inviluppo, pre-

<sup>1</sup> Vedi Relazione di Collaudo Statico Prot. 24914 del 14/01/2004.

sentà due piani principali di calpestio: un piano terra con accesso lato N-O, sede degli uffici di segreteria e dei servizi per il personale; un piano primo che ospiterà in particolare gli uffici di ragioneria, direzione e sala riunione. I pilastri provvedono allo scarico sul terreno di fondazione mediante travi rovesce perimetrali e plinti centrali, come risulta dalle tavole grafiche allegate al progetto delle strutture depositato e verificato. Superiormente, in copertura, la stessa porzione risulterà confinata dalle lastre di soffittatura in aluzinc, comuni all'involucro del capannone con destinazione puramente industriale, verso l'esterno e più in basso a mezzo di lastre multistrato di controsoffitto. Il solaio di calpestio intermedio a quota 3,05 metri è stato realizzato con travetti paralleli in laterizio armato con pignatte da 16 cm più caldana da 4 cm.

**CORPO ESSICATOIO.** Interna alla zona produttiva, questa porzione strutturale sarà destinata ad ospitare gli impianti per la essiccazione dei turaccioli di sughero. In fondazione sono realizzate travi rovesce con la doppia funzione di scarico dei pannelli murari di tamponamento in poroton da 25 cm, delimitanti dalla produzione e dal magazzino, e dei pilastri di irrigidimento previsti. In considerazione dell'altezza civile prevista per il locale in analisi, è stata prevista la realizzazione di un piano di impalcato a quota 3,35 metri a cui si accede attraverso una scala in c.a.o. esterna realizzata in opera ed intestata sul piano finito del pavimento della produzione. Le anzidette travi di fondazione scaricano sul terreno di fondazione attraverso uno strato di magrone.

**LOCALI IMPIANTI TECNICI.** Strutturalmente i locali, realizzati addossati sul prospetto S-E dello stabilimento industriale, sono costituiti da un unico corpo con copertura piana; il fabbricato poggia sulla perimetrazione in elementi laterizi portanti, localmente irrigiditi con armatura tipo pilastro, intestata su travi rovesce di fondazione, su irrigidimenti a plinto solidamente ancorati alla trave reggipannelli del prospetto S-E e sul muro di contenimento in cemento armato ordinario costituente il sottostante vano vasca di accumulo ad uso antincendio. La costruzione, con un unico piano fuori terra, risulta isolata dal terreno sottostante mediante vespaio. La copertura piana è stata realizzata con travetti paralleli in laterizio armato con pignatte da 16 cm e sovrastante caldana da 4 cm.

INFISSI ESTERNI	Porte, vetrate e finestre, sono in alluminio di qualità economica e in normale stato d'uso e conservazione
INFISSI INTERNI	Porte interne in legno tamburato e con specchiatura vetrata a quadri, di media qualità e fattura, versano, in genera le, in normale stato d'uso e conservazione
TRAMEZZATURE	Tavolati in mattoni laterizi forati posati dello spessore medio di circa cm. 8/10
PAVIMENTAZIONE INTERNA	Pavimenti interni costituiti da piastrelle di monocottura di buona qualità, discreta fattura e qualità, in normale stato d'uso e di conservazione
RIVESTIMENTI	Il rivestimento parietale dei bagni è costituito da piastrelle di ceramica di media qualità e fattura e in normale stato d'uso e conservazione;
PAVIMENTAZIONE ESTERNA	Pavimentazione in battuto di cemento per circa 2700 mq.
IMPIANTI TERMICI	Non presenti, l'immobile è dotato unicamente di impianto per acqua calda sanitaria
IMPIANTI ELETTRICI	Sotto traccia; bisognosi di verifica e adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti; in normale stato d'uso e conservazione. Dichirazione di Conformità rilasciata dalla Ditta TECNEL S.r.l.s. di Tempio P.
IMPIANTI IDRICO-FOGNARI	Sotto traccia; bisognosi di verifica e adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti; in normale stato d'uso e conservazione. Dichiarazione di Conformità rilasciata dalla Ditta TERMOIDRAULICA di Giovanni Battista Aisoni di Tempio P.
IMPIANTI DI SOLLEVAMENTO	Non presenti

## 2.3 CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Le unità immobiliari di cui trattasi distano:

CENTRO CITTÀ	L'unità immobiliare si trova all'esterno dell'abitato di Tempio Pausania nella Zona Industriale ZIR
SERVIZI	ca. 6,7 km dall'Ospedale Civile
SERVIZI	ca. 6 km da centri commerciali e negozi
PRINCIPALI VIE DI COMUNICAZIONE	ca. 1,5 km dalla Strada Statale N. 127
AEROPORTO	ca. 46,5 km Aeroporto di Olbia
PORTO	ca. 45,1 km Porto di Olbia



Gli immobili si trovano in Zona Industriale ZIR nell'apposito nucleo industriale, raggiungibile dalla Strada Statale SS N. 127 Olbia-Tempio con apposito svincolo posto in Località Parapinta.

Allegato n. 2.1: Verbale inizio operazioni

Allegato n. 2.2: Rilievo fotografico **LOTTO 1**

Allegato n. 2.3: Rilievo fotografico **LOTTO 2**

**QUESITO N° 3: conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel 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 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.

La conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

### 3.3 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene, oggetto del pignoramento, è costituito da 2 immobili: il primo (sub 8) costituito da un piano seminterrato (destinato a deposito acqua) e di un piano terra, e il secondo (sub 9) costituito da un piano terra e di un piano primo, così individuati in:

COMUNE	Tempio Pausania
LOCALITÀ	Zona Industriale ZIR, snc
DATI CATASTALI ATTUALI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• CATASTO FABBRICATI, COMUNE CENSUARIO DI <b>TEMPIO PAUSANIA</b> (L093) (SS) )</li> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8</b>, Rendita: Euro 8.140,80, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T intestato a, Diritti Proprietà per 1/1 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in atti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9</b>, Rendita: Euro 2.081,54, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T, intestato a, Diritti Proprietà per 1/1, - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in atti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> </ul>
COERENZE	<p><b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8:</b> A nord, a est, a sud con particella 520, a ovest Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9</p> <p><b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9:</b> A nord, a sud, a ovest con particella 520, a est Particella 520 Subalterno 8</p>

COMPOSIZIONE	<b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8:</b> Unità immobiliare, destinata a Laboratorio, come individuate in Catasto a partire dal Piano seminterrato, Piano Terra. <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9:</b> Unità immobiliare, destinata a Deposito, come individuate in Catasto al Piano Terra e uffici al Piano Primo
--------------	---

### 3.4 ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il pignoramento riguarda, *con tutte le accessioni, inerenze e pertinenze, i sottodescritti beni immobili in Comune di Tempio Pausania, Località Zona Industriale, di afferenza della -----:*

1. *“unità immobiliare sita nel Comune di TEMPIO PAUSANIA (L093) in LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC, Piano T e T-1, individuato in Catasto Urbano al Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8, Rendita: Euro 8.140,00, Zona censuaria 3, Categoria D/1°;*
2. *“unità immobiliare sita nel Comune di TEMPIO PAUSANIA (L093) in LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC, Piano T, individuato in Catasto Urbano al Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9, Rendita: Euro 2.081,54, Zona censuaria 3, Categoria D1;*

**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*

Dall'analisi dei dati cartacei supportati dall'opportuno rilievo in loco, per quanto riguarda gli immobili oggetto pignoramento, non si manifestano rilevanti difformità o omissioni a carico delle visure catastali aggiornate e delle mappe catastali, ad eccezione per una piccola modifica interna

Allegato n. 4.1: Elabor. planimetrico Fg 6 Part 520 Comune di Tempio Pausania

Allegato n. 4.2: Visura Fg. 6 Part. 520 Sub. 8 e Sub 9 Comune di Tempio Paus.

Allegato n. 4.3: Planimetria Fg. 6 Part. 520 Sub. 8 Comune di Tempio Pausania

Allegato n. 4.4: Planimetria Fg. 6 Part. 520 Sub. 9 Comune di Tempio Pausania

**QUESITO N° 5: strumento urbanistico comunale**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

L'area su cui insiste l'immobile della esecutata risulta classificata dal vigente Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.P.R. ed al P.A.I., da Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 16 luglio 2020, esecutiva a termini di legge, è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale, in zona a destinazione ZTO **D** PRODUTTIVA come prevista dalle NTA all' "ART. 16 .  
- D1 produttiva ZIR, comprendente gli insediamenti previsti nel Piano Regolatore della Zona Industriare di Interesse Regionale (ZIR) al quale si rimanda per la specifica normativa di attuazione; Ai fini dell'edificazione, fatto salvo quanto previsto nel Piano Regolatore della ZIR, si applicano i seguenti parametri: - Rc non superiore al 50%, - H ml 8,50, - Dc (H – 6) con un minimo di ml 6,00, - Df H del fabbricato più alto, con un minimo di ml 10,00, - Ds ml 6,00 “

Allegato n. 5.1: Estratto del P.U.C.: Tav D2 06 2000 ZI E

Allegato n. 5.2: Estratto del P.U.C.: Tav. 38 - Norme Tecniche Attuazione

**QUESITO N° 6: conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative e dichiarazione di agibilità.**

*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.*

A seguito di Istanza di Accesso agli Atti presso il Comune di Tempio Pausania, opportunamente presentata via PEC, sono stati recuperati gli atti che consentono la valutazione della conformità dell'immobile esistente con i titoli edilizi rilasciati.

Si osserva che i titoli abilitativi edilizi emessi dal Comune di Tempio Pausania risultano essere la Conc. Edilizia N. 177 del 31/10/2002 (Pratica Edilizia N. 178/98), la Conc. Edilizia N. 199 del 11/12/2003 (Pratica Edilizia N. 410 /03), il Certificato di Agibilità del 15/02/2005, Pratica DUAAP Prot. 24235 del 17/11/2014, Pratica SUAPE FRIRME83C24L093Y 090720151228, Dichiarazione di Agibilità Prot. N. 2231 del 26/01/2016, Pratica SUAPE TMPGNN70A07L093B-07042021-0949.295858.

Allegato n. 6.1: Istanza di Accesso agli Atti

Allegato n. 6.2: Concessione Edilizia N. 177/2002

Allegato n. 6.3: Concessione Edilizia N. 199/2003

Allegato n. 6.4: Pratica SUAPE 1613/2014 del 17/11/2014

Allegato n. 6.5: Dichiarazione di Agibilità Prot. N. 2231 del 26/01/2016

Allegato n. 6.6: Pratica SUAPE TMPGNN70A07L093B-07042021-0949.295858

**QUESITO N° 7: esistenza di censo, livello o uso civico sul/i bene/i.**

*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.*

Alla data della presente relazione risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania:

Contratto di locazione dell'immobile commerciale in data 03.10.2014 (Artt. 27 e ss. L. 392/78), registrato a Tempio Pausania il 08/10/2014 al N. 767 serie 3T, tra la -----, e la società Triskel S.r.l., in persona del suo amministratore, Sig. Remo Fiori, nato a Tempio Pausania il 24/03/1983, con sede in Tempio Pausania Loc.tà Zona Industriale snc, c.f. e P.I. 03358030983, per la locazione di parte dell'immobile al Piano Terra (uffici mq. 75, locale ingresso mq. 22, magazzino mq. 3,50, deposito mq. 342, ingresso piazzale (fronte uffici capannone) sito in Tempio Pausania, Località Zona Industriale sn, distinto in catasto al Foglio n.6, Mapp. 408, sub 5, con destinazione d'uso "sugherificio e uffici".

Allegato n. 7.1: Contratto di locazione TECNOSUGHERI/TRISKEL

**QUESITO N° 8: spese fisse di gestione e di manutenzione; spese straordinarie; procedimenti giudiziari.**

*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.*

Alla data del 21/10/2019, dall'Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Tempio Pausania, risultavano iscritti, come indicato nell' Allegato n. 1.1(copia elenchi e note delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli alla data del 31/05/2022) :

- Iscrizione CONTRO in data 2 dicembre 2002 reg. gen. 13202 - reg. part. 1535 – Atto Notarile Pubblico - del giorno 27/11/2002 - Repertorio n. 48085 a rogito del Notaio Fabio Papaccio di Tempio Pausania - Ipoteca Volontaria - Concessione a garanzia di finanziamento, del montante complessivo di Euro 2.349.880,00 (sorte capitale Euro 1.174.939,45), a favore del "BANCO DI SARDEGNA S.P.A.", con sede in Cagliari (SS), codice fiscale 01564560900, domicilio ipotecario eletto in Olbia Via De Filippi n. 27, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la società -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sull'area urbana di mq. 9.384 sita in Comune di Tempio Pausania, Zona Industriale, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 408, subalterno 1 e sul limitrofo terreno di mq. 4.000 distinto al Catasto Terreni al foglio 6, part. 192. - Ipoteca annotata di: erogazione parziale in data 11/05/2005 art. 1177; erogazione a saldo in data 11/05/2005 art. 1178: atto aggiuntivo e modificativo in data 10/10/2008 art. 2098.
- Iscrizione CONTRO in data 15 luglio 2010 reg. gen. 7814 - reg. part. 2011 - Atto Amministrativo - del giorno 13/07/2010 - Repertorio n. 28553/2010 - Equitalia Sardegna SPA Agente Riscos. Sassari, IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS. 46/99, del montante complessivo di Euro 129.748,86 (sorte capitale Euro 64.874,43), a favore di EQUITALIA SARDEGNA SPA, con sede in Sassari, codice fiscale 01667270928, domicilio ipotecario eletto EQUITALIA SARD. SPA VIA PIANDANNA 10/E SASSARI, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la società -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, tra l'altro, sul fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, Zona Industriale, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 408, subalterno 5.
- Iscrizione CONTRO in data 31 ottobre 2013 reg. gen. 8411 - reg. part. 1147 Atto Giudiziario - del giorno 25/01/2012 Repertorio n. 1223/2012 - Giudice di Pace di Torino, IPOTECA GIUDIZIALE, del montante complessivo di Euro 8.400,00 (sorte capitale Euro 4.395,27), a favore di TNT GLOBAL EXPRESS S.P.A., con sede in San Mauro Torinese, codice fiscale 09399880153, domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Vurchio C.so G. Ferraris n. 110 Torino, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la società -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sul fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, Zona Industriale, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 408, subalterno 5.
- Iscrizione CONTRO in data 15 ottobre 2014 reg. gen. 6928 - reg. part. 877 - Atto del giorno 8/10/2014 - Repertorio n. 1320/10214 - Equitalia Centro SPA, con sede in Firenze (FI), IPOTECA LEGALE - RUOLO (art. 77 del DPR 602/73), del montante complessivo di Euro 1.013.266,68 (sorte capitale Euro 506.633,34), a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A., con sede in Firenze, codice fiscale 03078981200, domicilio ipotecario eletto in Via Piandanna 10/E, Sassari, per il di-



ritto di proprietà per la quota di 1/1, contro la società-----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sul fabbricato sito in Comune di Tempio Pausania, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 408, subalterno 5 e mappale 520.

- Trascrizione CONTROLLO In data 16 aprile 2021 reg. gen. 3871 - reg. part. 2733 - Atto, giudiziario - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - UNEP Tempio Pausania, (SS) in data 2/03/2021 - repertorio n. 241/2021, a favore della "UNIPOLREC S.P.A.", con sede in Bologna (BO), codice fiscale 03678981204, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e contro la società -----, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, sui fabbricati siti in Comune di Tempio Pausania, distinti al Catasto Fabbricati al foglio 6, mappale 520, subalterni 6 e 7.

Gli oneri che debbono essere sostenuti per la cancellazione dei gravami, a carico della procedura se non diversamente disposto nell'ordinanza e nell'avviso di vendita, sono costituiti da:

- Imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50 % sulla base imponibile, costituita dal prezzo di aggiudicazione secondo le disposizioni relative all'imposta di registro
- Imposta di bollo di € 59,00
- Tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00

**QUESITO N° 9: divisibilità 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

Considerate le caratteristiche sia tipologiche che urbanistiche, si può ipotizzare la formazione di 2 (DUE) lotti.

**9.1 LOTTO 1 alla Località Zona Industriale ZIR, Snc, del COMUNE di TEMPIO PAUSANIA (In Catasto Fabbricati al Foglio 8)**

COMUNE	Tempio Pausania (SS)
LOCALITÀ	Località Zona Industriale ZIR, snc
DATI CATASTALI ATTUALI	CATASTO FABBRICATI, <i>Comune censuario di Tempio Pausania (L093)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8</b>, Rendita: Euro 8.140,80, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T intestato a ----- Diritti Proprietà per 1/1 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in atti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> </ul>
COERENZE	A nord, a est , a sud con particella 520, a ovest Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9
COMPOSIZIONE	Unità immobiliare, destinata a Laboratorio, come individuate in Catasto a partire dal Piano seminterrato, Piano Terra.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>1934,32 mq</b>

**9.2 LOTTO 2 alla Località Zona Industriale ZIR, Snc, del COMUNE DI TEMPIO PAUSANIA (In Catasto Fabbricati al Foglio 9)**

COMUNE	Tempio Pausania (SS)
LOCALITÀ	Località Zona Industriale ZIR, snc
DATI CATASTALI ATTUALI	CATASTO FABBRICATI, <i>Comune censuario di Tempio Pausania (L093)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9</b>, Rendita: Euro 2.081,54, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T, intestato a -----, Diritti Proprietà per 1/1, - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in at-ti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRI-BUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> </ul>
COERENZE	A nord, a sud, a ovest con particella 520, a est Particella 520 Subalterno 8
COMPOSIZIONE	Unità immobiliare, destinata a Deposito, come individuate in Catasto al Piano Terra.
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>1029,50 mq</b>

**QUESITO N° 10: pignoramento pro quota**

*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*

Il bene non risulta pignorato pro quota.

**QUESITO N° 11: stato di occupazione.**

*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.*

**11.3 STATO DI POSSESSO DELL'GLI IMMOBILE/I**

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità dell'esecutata.

**11.4 TITOLO DI OCCUPAZIONE**

Non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, relativamente all'unità individuata come Lotto 1 (Foglio 6, Particella 520, Subalterno 8)-

**QUESITO N° 12: provvedimenti di assegnazione della 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.*

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.

**QUESITO N° 13: vincoli, anche di natura condominiale, formalità, diritti demaniali, usi civici.**

*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 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.*

**13.1 VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ**

Alla data della presente relazione non risultano trascritte presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania formalità di tale natura.

**13.2 VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.

**13.3 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI**

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.

**13.4 DIRITTI DEMANIALI O USI CIVICI**

Alla data della presente relazione non risultano trascritte formalità presso l'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania che pubblicizzino la costituzione di tali diritti.

**QUESITO N° 14: valore di mercato.**

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite 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;

**14.1 SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.**

Il principio adottato per il calcolo superficie commerciale fa riferimento al DPR 138/1998 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria conformante a quanto indicato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate:

**1) CATASTO FABBRICATI, Comune censuario di Tempio Pausania (L093) • Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8,  
Superficie commerciale dell'immobile **1.934,32 mq****

**2) CATASTO FABBRICATI, Comune censuario di Tempio Pausania (L093) • Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9,**

**Superficie commerciale dell'immobile****1.029,50 mq.****14.2 CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Considerata la data di costruzione dell'immobile (2002), l'uso dello stesso nel tempo trascorso (20 ann) e le attuali attività svolte al suo interno, gli immobili si presentano in normale stato uso con necessari interventi di manutenzione ordinaria.

**14.3 CRITERIO DI STIMA**

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

**LETTERATURA DI RIFERIMENTO**

N.	AUTORE	TITOLO	EDITORE
1	Antenore Romano	La Valutazione degli immobili	Pirola
2	Viginio Panecaldo	Come si valutano fabbricati e terreni edificatori	Buffetti
3	A. Pestinenza Pugliesi, L. Pestinenza Pugliesi	Giuda alla stima delle abitazioni	DEI
4	Andrea Ricciardi	Il consulente tecnico del tribunale	DEI
5	Raffaele Gigante	Il manuale del consulente tecnico	Pirola
6	UNI - Milano, Italia	Norma UNI 10750:1998	UNI - 1998

**14.4 VALORE DELL'IMMOBILE**

Considerando i valori di mercato rilevati direttamente per i casi di compravendita di immobili tra quelli posti nel Comune di Tempio Pausania presso la Zona Industriale Z.I.R, i valori di compravendita individuati dall'Osservatorio Immobiliare, dal Borsino Immobiliare e da dati dell'ISTAT e da diverse riviste e pubblicazioni specializzate nel settore, accertata l'ubicazione dei beni, l'accessibilità dalle principali vie di comunicazione, la stima viene eseguita tenendo presenti tutte le caratteristiche estrinseche, la consistenza, le condizioni statiche ed infine ogni elemento contro e a favore che possa influire sulla valutazione dei beni de quo e sulla loro commerciabilità.

Pertanto, in riferimento a quanto sopra esposto, si può serenamente affermare che il valore unitario di mercato decurtato del cespite immobiliare analizzato è:

**LOTTO 1**

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che beni simili in zona vengono mediamente contrattate in € 400,00 per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze.



INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
CATASTO FABBRICATI, <i>Comune censuario di Tempio Pausania (L093)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8</b>, Rendita: Euro 8.140,80, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T intestato a -----  ----- Diritti Proprietà per 1/1 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in atti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> </ul>	1.934,32	400,00	<b>773.728,00</b>

## LOTTO 2

Dalla suddetta ricerca di mercato è emerso che beni simili in zona vengono mediamente contrattate in € 400,00 per metro quadro commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi e gli accessori e le pertinenze.

INDIVIDUAZIONE	SUP. COMM. (mq)	VALORE UNIT. (€/mq)	VALORE (euro)
CATASTO FABBRICATI, <i>Comune censuario di Tempio Pausania (L093)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9</b>, Rendita: Euro 2.081,54, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T, intestato a -----  -----, Diritti Proprietà per 1/1, - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in atti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846. 1/2022)</li> </ul>	1.029,50	400,00	<b>411.800,00</b>

e complessivamente **€ 1.185.528,00** (diconsi euro unmilione centottantacinquemilacinquecentoventotto/00)-

**CONCLUSIONI****LOTTO 1:**

COMUNE	Tempio Pausania (SS)
LOCALITÀ	Località Zona Industriale ZIR, snc
DATI CATASTALI ATTUALI	CATASTO FABBRICATI, <i>Comune censuario di Tempio Pausania (L093)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 8, Rendita: Euro 8.140,80, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T intestato a -----, Diritti Proprietà per 1/1 - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in atti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> </ul>
COERENZE	A nord, a est, a sud con particella 520, a ovest Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9
COMPOSIZIONE	Unità immobiliare, destinata a Laboratorio, come individuate in Catasto a partire dal Piano seminterrato, Piano Terra.
SUPERFICIE COMMERCIALE	1934,22 mq
STIMA DEL BENE	<b>773.728,00 €</b> (diconsi euro settecentosettantatremilasettecentoventotto/00)

**LOTTO 2:**

COMUNE	Tempio Pausania (SS)
LOCALITÀ	Località Zona Industriale ZIR, snc
DATI CATASTALI ATTUALI	CATASTO FABBRICATI, <i>Comune censuario di Tempio Pausania (L093)</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>Foglio 6 Particella 520 Subalterno 9, Rendita: Euro 2.081,54, Zona censuaria 3, Categoria D/1°, - Indirizzo: LOCALITA' ZONA INDUSTRIALE n. SNC Piano T, intestato a -----, Diritti Proprietà per 1/1, - Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/08/2022 Pratica n. SS0052846 in at-ti dal 02/08/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52846.1/2022)</li> </ul>
COERENZE	A nord, a sud, a ovest con particella 520, a est Particella 520 Subalterno 6
COMPOSIZIONE	Unità immobiliare, destinata a Deposito, come individuate in Catasto al Piano Terra.
SUPERFICIE COMMERCIALE	<b>1029,50 mq</b>
STIMA DEL BENE	<b>411.800,00 €</b> (diconsi euro quattrocentoundicimilaottocento/00)

\*\*\*\*\*

*Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del bene in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.*

*Tempio Pausania, lì 14 Sett. 2022*

*IL PERITO ESTIMATORE: Dott. Ing. Giuseppe Visicale*

## **ALLEGATI**

- Allegato n. 1.1: Copia elenchi e note delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli alla data del 31/05/2022
- Allegato n. 1.2: Estratto di mappa catastale
- Allegato n. 2.1: Verbale inizio operazioni peritali
- Allegato n. 2.2: Rilievo fotografico LOTTO 1
- Allegato n. 2.3: Rilievo fotografico LOTTO 2
- Allegato n. 4.1: Elaborato planimetrico Fg 6 Part 520 Comune di Tempio Pausania
- Allegato n. 4.2: Visura TECNOSUGHERI S.R.L. di Calangianus
- Allegato n. 4.3: Elaborato Planimetrico Fg. 6 Part. 520 Sub. 6 Comune di Tempio Pausania
- Allegato n. 4.4: Elaborato Planimetrico Fg. 6 Part. 520 Sub. 7 Comune di Tempio Pausania
- Allegato n. 5.1: Estratto del P.U.C.: Tav\_D2\_06\_2000\_ZI\_E
- Allegato n. 5.2: Estratto del P.U.C.: Tav. 38 - Norme Tecn. Attuazione
- Allegato n. 6.1: Richiesta accesso agli atti
- Allegato n. 6.2: Copia di C.E. N. 177/2002
- Allegato n. 6.3: Copia di C.E. N. 199/2003
- Allegato n. 6.4: Pratica SUAPE 1613/2014 del 17/11/2014
- Allegato n. 6.5: Dichiarazione di Agibilità Prot. N. 2231 del 26/01/2016
- Allegato n. 6.6: Pratica SUAPE C.U. 295858/21 Prot. 10532 del 23/04/2021
- Allegato n. 7.1: Contratto di locazione