

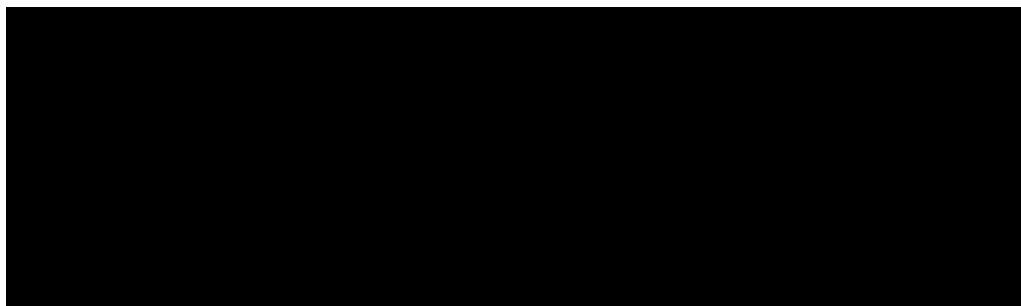


TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G. 38/2016

CREDITORE PIGNORANTE



DEBITORE



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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Rafeale Simone Visicale)

(RINVIO 26.03.2019)



INDICE

A	
ALLEGATI:	25
 Q	
QUESITO N° 01: documenti ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza	3
QUESITO N° 02: inizio operazioni peritali e impossibilità di accesso all'/gli immobile/i	4
QUESITO N° 03: identificazione del/i bene/i, oggetto atto di pignoramento, atto di provenienza e mortis causa	4
QUESITO N° 04: descrizione del del/i bene/i	7
QUESITO N° 05: stato di possesso dell'/gli immobile/i ed eventuale titolo di occupazione	10
QUESITO N° 06: esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul/i bene/i a carico dell'acquirente	12
QUESITO N° 07: esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul/i bene/i non opponibili all'acquirente e relativi oneri di cancellazione	12
QUESITO N° 08: regolarità edilizia/urbanistica, di agibilità e catastale del/i bene/i	13
QUESITO N° 09: certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti del/i bene/i	20
QUESITO N° 10: valore dell'/gli immobile/i	20
QUESITO N° 11: redazione dell'/gli attestato/i di prestazione energetica dell'/gli immobile/i	23
QUESITO N° 12: contatti con il custode IVG	24
QUESITO N° 13: modello per stipula assicurazione	24
 V	
VALORE DEGLI IMMOBILI:	22



*** **

Nell'udienza del 26.07.2017, il Giudice dell'esecuzione ha nominato C.T.U. il sottoscritto dott. ing. Rafaele Simone Visicale con studio in Tempio Pausania, via Cavour n. 25, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania al n. 27 dal 12.01.1999 e all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 706 dal 02.09.1996; 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 giuramento.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

QUESITO N° 01: documenti ex art. 567 c.p.c. e titolo di provenienza.

Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/ai debitore/i.

1.1 DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

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

1.2 TITOLO DI PROVENIENZA

Copia dei titoli di provenienza dei beni al debitore, non allegati agli atti, non è stato possibile acquisirli ed allegarli alla presente in quanto inesistenti. Infatti, come meglio esposto nell'informativa del CTU del 17.12.2017 già agli atti, si è accertato che a seguito del decesso dei genitori del debitore si è proceduto alla presentazione delle dichiarazioni di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario (del 23.07.2015 trascritte al reg. particolare ai nn. 3745 e 3746 il 30.07.2015) alle quali però non è mai stato fatto seguito con la presentazione delle dichiarazioni di successione.

Inoltre non è stato possibile acquisire neanche le citate dichiarazioni di accettazione dell'eredità con beneficio di inventario in quanto, come meglio esposto nell'istanza di provvedimento del CTU del 07.02.2018 già agli atti, le stesse sono accessibili solamente attraverso la Cancelleria della volontaria giurisdizione di codesto Tribunale. La stessa Cancelleria ha chiarito tuttavia che la normativa sull'imposta di registro vieta il rilascio di copia di atti giudiziari privi di registrazione da parte dell'Agenzia delle Entrate e



perciò ha suggerito al CTU l'inoltro della suddetta istanza al Giudice affinché voglia disporre provvedimento con cui il medesimo ordini alla cancelleria l'esibizione degli atti sopracitati, in modo tale che la cancelleria su ordine del Giudice possa provvedere anche in mancanza della registrazione dell'atto.

Tale provvedimento non è ancora nella disponibilità del CTU.

QUESITO N° 02: inizio operazioni peritali e impossibilità di accesso all'/gli immobile/i.

Provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/ai debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente ed ai comproprietari, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore ed ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

Provveda ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile.

Il giorno 21.12.2017 è avvenuta la visita di tutte le unità immobiliari ad eccezione di quelle individuate ai punti 4), 5) e 13) dell'atto di pignoramento immobiliare che è avvenuta invece il giorno 01.02.2018.

Allegato Q01.0 verbali operazioni peritali

QUESITO N° 03: identificazione del/i bene/i, oggetto atto di pignoramento, atto di provenienza e mortis causa.

Provveda ad identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali mortis causa non trascritti.

4.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1. Negozio sito al piano terra di fabbricato in Tempio Pausania piazza A. De Gasperi n. 12, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 198, subalterno 1, categoria C/1. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, piazza A. De Gasperi, via della Pineta, altra unità immobiliare, parti comuni.



2. Laboratorio sito al piano terra di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 7, categoria C/3. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, parti comuni, via della Pineta, altra unità immobiliare.
3. Abitazione sita al piano primo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 9, categoria A/3. Confina a partire da nord in senso orario: altra unità immobiliare, parti comuni, via della Pineta, altra unità immobiliare.
4. Abitazione sita al piano primo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 8, categoria A/3. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, parti comuni, altra unità immobiliare.
5. Abitazione sita al piano primo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 198, subalterno 3, categoria A/3. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, piazza De Gasperi, altra proprietà, via della Pineta, parti comuni.
6. Abitazione sita al piano secondo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 10, categoria A/3. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, parti comuni, via della Pineta, altra unità immobiliare.
7. Abitazione sita al piano secondo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 198, subalterno 4, categoria A/3. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, piazza De Gasperi, altra proprietà, via della Pineta, parti comuni.



8. Abitazione sita al piano terzo con lastrico solare sito al piano quarto di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censiti al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, rispettivamente al foglio 175, particella 387, subalterno 14, categoria A/3 e al foglio 175, particella 387, subalterno 4. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, piazza De Gasperi, altra proprietà, via della Pineta, parti comuni, via della Pineta, altra unità immobiliare.
9. Asilo sito al piano primo seminterrato di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 6, categoria B/1. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, parti comuni, altra unità immobiliare, via della Pineta, altra unità immobiliare.
10. Cantina sita al piano primo seminterrato di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 12, categoria C/2. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, piazza De Gasperi, via della Pineta, parti comuni.
11. Autorimessa con cortile sita al piano secondo seminterrato di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censiti al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, rispettivamente al foglio 175, particella 387, subalterno 5, categoria C/6 e al foglio 175, particella 388, subalterno 2. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, parti comuni, altra unità immobiliare, via della Pineta, altra proprietà.
12. Cantina sita al piano secondo seminterrato di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 13, categoria C/2. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà, piazza De Gasperi, via della Pineta, parti comuni.
13. Vigneto sito in Tempio Pausania località Conca Marina, censito al catasto terreni in comune di Tempio Pausania, foglio 163, particella 93.



Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà particella 134, altra proprietà particella 89, altra proprietà particella 30.

14. Terreno sito in Badesi tra la via Li Tarabozzi e la via Mare, censito al catasto terreni in comune di Badesi, foglio 48, particella 688. Confina a partire da nord in senso orario: altra proprietà particella 686, via Li Tarabozzi, particella 892, via Mare.

3.2 OGGETTO ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento agli atti riguarda la proprietà dell'intero bene per ciascuno degli immobili sopraelencati.

3.3 ATTO DI PROVENIENZA E MORTIS CAUSA

Vedasi quanto riferito al precedente punto 1.2.

Allegato Q03.0 rilievo fotografico

QUESITO N° 04: descrizione del del/i bene/i.

Provveda a fornire un'adeguata descrizione del del/i bene/i.

4.01 NEGOZIO AL PIANO TERRA (F. 175, P. 198, SUB. 1)

Negoziato composto da un unico vano.

L'immobile, avente altezza pari a 3.30 metri, è privo di impianto di climatizzazione e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

4.02 LABORATORIO AL PIANO TERRA (F. 175, P. 387, SUB. 7)

Laboratorio composto da vano, bagno e veranda.

L'immobile, avente altezza pari a 3.30 metri, è privo di impianto di climatizzazione e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione.

4.03 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (F. 175, P. 387, SUB. 9)

Appartamento composto da sala, due camere da letto, bagno, cucina, disimpegno, terrazzo.



L'immobile, avente altezza pari a 3.00 metri, è dotato di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

4.04 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (F. 175, P. 387, SUB. 8)

Appartamento composto da soggiorno, due camere da letto, bagno, cucina, disimpegno, ripostiglio, terrazzo.

L'immobile, avente altezza pari a 3.00 metri, è dotato di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

4.05 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (F. 175, P. 198, SUB. 3)

Appartamento composto da tre vani, bagno, cucina, disimpegno, ripostiglio.

L'immobile, avente altezza pari a 3.00 metri, è dotato di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

4.06 ABITAZIONE AL PIANO SECONDO (F. 175, P. 387, SUB. 10)

Appartamento composto da sala, due camere dal letto, bagno, cucina, disimpegno, due ripostigli, terrazzo.

L'immobile, avente altezza pari a 3.00 metri, è dotato di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

4.07 ABITAZIONE AL PIANO SECONDO (F. 175, P. 198, SUB. 4)

Appartamento composto da tre vani, bagno, cucina, disimpegno, ripostiglio.

L'immobile, avente altezza pari a 3.00 metri, è dotato di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

Si segnala la presenza di una lesione sulla parete confinante con il Petit Hotel meritevole di adeguate indagini specialistiche diagnostiche.

4.08 ABITAZIONE AL PIANO TERZO CON LASTRICO SOLARE (F. 175, P. 387, SUB. 14 - F. 175, P. 387, SUB. 4)

Appartamento composto da sei vani, due bagni, angolo cottura, disimpegno, corridoio, ingresso, due verande.



L'immobile, avente altezza pari a 3.00 metri degradante a 2.50, è dotato impianto di climatizzazione.

Come già riportato nei verbali delle operazioni peritali condiviso con le parti si evidenzia che l'immobile si trova in pessimo stato di conservazione e precarie condizioni igieniche dovute, oltre che al subbuglio causato dagli esiti della detta effrazione, anche per la presenza diffusa e abbondante di escrementi di piccione. Tale condizione si è riscontrata in misura accentuata soprattutto nella soffitta soprastante l'abitazione nella quale inoltre sono stati riscontrati importanti ammaloramenti alla copertura quali infiltrazioni d'acqua, gravi danneggiamenti ai travetti della originaria struttura portante e labilità delle tegole del manto di copertura che potrebbero rappresentare fonte di pericolo per cose o persone.

4.09 ASILO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO (F. 175, P. 387, SUB. 6)

Asilo composto da vano, due bagni, cucina, ingresso, veranda.

L'immobile, avente altezza pari a 3.00 metri, è dotato di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

4.10 CANTINA AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO (F. 175, P. 387, SUB. 12)

Cantina composta da un unico vano.

L'immobile, avente altezza pari a 3.30 metri, è privo di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

4.11 AUTORIMESSA CON CORTILE AL PIANO SECONDO SEMINTERRATO (F. 175, P. 387, SUB. 5 - F. 175, P. 388, SUB. 2)

Autorimessa composta da un vano, bagno, cortile.

L'immobile, avente altezza pari a 4.00 metri, è privo di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.



4.12 CANTINA AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO (F. 175, P. 387, SUB. 13)

Cantina composta da un unico vano.

L'immobile, avente altezza pari a 3.70 metri, è privo di impianto di climatizzazione e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

4.13 VIGNETO (F. 163, P. 93)

Porzione di terreno adibita a vigneto e si presenta in non idonee condizioni di manutenzione.

4.14 TERRENO (F. 48, P. 688)

Porzione di terreno incolto.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari di ciascun immobile di cui ai punti da 4.01 a 4.12 quanto definito per legge.

QUESITO N° 05: stato di possesso dell'/gli immobile/i ed eventuale titolo di occupazione.

Provveda a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione "se occupato/i da terzi" del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

5.01 NEGOZIO AL PIANO TERRA (F. 175, P. 198, SUB. 1)

Al momento dell'accesso l'immobile appariva occupato da terzi in base al contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento:

- data di registrazione 27.01.2010 (presso Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania al n. 75, serie 3);
- data di scadenza del contratto 31.12.2015.

5.02 LABORATORIO AL PIANO TERRA (F. 175, P. 387, SUB. 7)

Al momento dell'accesso l'immobile appariva occupato da terzi in base al contratto di locazione avente data certa anteriore al pignoramento:



- data di registrazione 27.01.2010 (presso Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania al n. 75, serie 3);
- data di scadenza del contratto 31.12.2015.

5.03 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (F. 175, P. 387, SUB. 9)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.04 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (F. 175, P. 387, SUB. 8)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.05 ABITAZIONE AL PIANO PRIMO (F. 175, P. 198, SUB. 3)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.06 ABITAZIONE AL PIANO SECONDO (F. 175, P. 387, SUB. 10)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.07 ABITAZIONE AL PIANO SECONDO (F. 175, P. 198, SUB. 4)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.08 ABITAZIONE AL PIANO TERZO CON LASTRICO SOLARE (F. 175, P. 387, SUB. 14 - F. 175, P. 387, SUB. 4)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

Tuttavia, come già riportato nei verbali delle operazioni peritali condiviso con le parti si evidenzia che il portone d'ingresso è risultato essere aperto con evidenti segni di scasso non recenti e di effrazione.

5.09 ASILO AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO (F. 175, P. 387, SUB. 6)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.10 CANTINA AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO (F. 175, P. 387, SUB. 12)



Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.11 AUTORIMESSA CON CORTILE AL PIANO SECONDO SEMINTER- RATO (F. 175, P. 387, SUB. 5 - F. 175, P. 388, SUB. 2)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.12 CANTINA AL PIANO PRIMO SEMINTERRATO (F. 175, P. 387, SUB. 13)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.13 VIGNETO (F. 163, P. 93)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

5.14 TERRENO (F. 48, P. 688)

Al momento dell'accesso l'immobile non appariva occupato da terzi.

Allegato Q05.0 contratto di locazione

QUESITO N° 06: esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul/i bene/i a carico dell'acquirente.

Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,
- atti di asseveramento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e dell'eventuale trascrizione;
- altre pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

Non esistono formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni a carico dell'acquirente.

QUESITO N° 07: esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul/i bene/i non opponibili all'acquirente e relativi oneri di cancellazione.

Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli oppure oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura.



Indichi i costi a ciò necessari.

Si segnala l'esistenza della seguenti formalità gravanti sui beni che saranno cancellati al momento della vendita:

1. atto di pignoramento agli atti;
2. contratto di locazione di cui al quesito n. 05.

I relativi oneri di cancellazione a carico della procedura ammontano a € 361,00.

QUESITO N° 08: regolarità edilizia/urbanistica, di agibilità e catastale del/i bene/i.

Provveda a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle legge n. 47/85 e n. 724/94 (e succ. modifiche/integrazioni) e sui relativi costi.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D.L.vo 378/01 (e successive modifiche/integrazioni): indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967.

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; in particolare al fine di rendere possibile un'esatta identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- A. *Qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea.*
- B. *Qualora invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è di impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al Giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicandone i relativi costi.*

8.1 REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

8.1.01 Negozio al piano terra (f. 175, p. 198, sub. 1)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 14 del 30.01.1998.

8.1.02 Laboratorio al piano terra (f. 175, p. 387, sub. 7)



Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 14 del 30.01.1998.

8.1.03 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 387, sub. 9)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 240 del 14.11.1996.

8.1.04 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 387, sub. 8)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 240 del 14.11.1996.

8.1.05 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 198, sub. 3)

Il bene è conforme alla Licenza edilizia n. 279 del 29.04.1960.

8.1.06 Abitazione al piano secondo (f. 175, p. 387, sub. 10)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 240 del 14.11.1996.

8.1.07 Abitazione al piano secondo (f. 175, p. 198, sub. 4)

Il bene è conforme alla Licenza edilizia n. 279 del 29.04.1960.

8.1.08 Abitazione al piano terzo con lastrico solare (f. 175, p. 387, sub. 14 -
f. 175, p. 387, sub. 4)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 240 del 14.11.1996.

8.1.09 Asilo al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 6)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 106 del 19.08.1999.

8.1.10 Cantina al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 12)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 106 del 19.08.1999.

8.1.11 Autorimessa con cortile al piano secondo seminterrato (f. 175, p.
387, sub. 5 - f. 175, p. 388, sub. 2)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 240 del 14.11.1996.



8.1.12 Cantina al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 13)

Il bene è conforme alla Concessione edilizia n. 240 del 14.11.1996.

8.1.13 Vigneto (f. 163, p. 93)

Su tale porzione di terreno non insistono fabbricati.

8.1.14 Terreno (f. 48, p. 688)

Su tale porzione di terreno non insistono fabbricati.

8.2 AGIBILITÀ

8.2.01 Negozio al piano terra (f. 175, p. 198, sub. 1)

Per il bene di cui trattasi è presente il Certificato di abitabilità e usabilità del 04.07.2000.

8.2.02 Laboratorio al piano terra (f. 175, p. 387, sub. 7)

Per il bene di cui trattasi è presente il Certificato di abitabilità e usabilità del 04.07.2000.

8.2.03 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 387, sub. 9)

Per il bene di cui trattasi non è presente agibilità.

I costi necessari per dotare il bene di agibilità sono stimabili in circa € 1.000.

8.2.04 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 387, sub. 8)

Per il bene di cui trattasi non è presente agibilità.

I costi necessari per dotare il bene di agibilità sono stimabili in circa € 1.000.

8.2.05 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 198, sub. 3)

Per il bene di cui trattasi è presente il Permesso di abitabilità n. 31 del 25.01.1962.



8.2.06 Abitazione al piano secondo (f. 175, p. 387, sub. 10)

Per il bene di cui trattasi non è presente agibilità.

I costi necessari per dotare il bene di agibilità sono stimabili in circa €. 1.000.

8.2.07 Abitazione al piano secondo (f. 175, p. 198, sub. 4)

Per il bene di cui trattasi è presente il Permesso di abitabilità n. 31 del 25.01.1962.

8.2.08 Abitazione al piano terzo con lastrico solare (f. 175, p. 387, sub. 14 - f. 175, p. 387, sub. 4)

Per il bene di cui trattasi non è presente agibilità.

I costi necessari per dotare il bene di agibilità sono stimabili in circa €. 1.000.

8.2.09 Asilo al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 6)

Per il bene di cui trattasi è presente il Certificato di abitabilità e usabilità del 22.08.2000.

8.2.10 Cantina al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 12)

Per il bene di cui trattasi non è presente agibilità.

I costi necessari per dotare il bene di agibilità sono stimabili in circa €. 1.000.

8.2.11 Autorimessa con cortile al piano secondo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 5 - f. 175, p. 388, sub. 2)

Per il bene di cui trattasi non è presente agibilità.

I costi necessari per dotare il bene di agibilità sono stimabili in circa €. 1.000.

8.2.12 Cantina al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 13)

Per il bene di cui trattasi non è presente agibilità.

I costi necessari per dotare il bene di agibilità sono stimabili in circa €. 1.000.

8.2.13 Vigneto (f. 163, p. 93)



Su tale porzione di terreno non insistono fabbricati.

8.2.14 Terreno (f. 48, p. 688)

Su tale porzione di terreno non insistono fabbricati.

8.3 REGOLARITÀ CATASTALE

Gli intestatari catastali di tutti gli immobili di cui trattasi risultano essere i defunti coniugi Zanichelli. Come meglio esposto in risposta al quesito n. 1 si è rilevata la mancata presentazione delle Dichiarazioni di successione, condizione che inibisce la variazione degli intestatari catastali a favore del debitore.

8.3.01 Negozio al piano terra (f. 175, p. 198, sub. 1)

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale non sono necessarie correzioni delle planimetria dei beni in quanto le difformità minori riscontrate con lo stato di fatto non comportano l'obbligo di procedere a variazione catastale perché non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe ossia sulla determinazione della rendita.

8.1.02 Laboratorio al piano terra (f. 175, p. 387, sub. 7)

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale non sono necessarie correzioni delle planimetria dei beni in quanto le difformità minori riscontrate con lo stato di fatto non comportano l'obbligo di procedere a variazione catastale perché non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe ossia sulla determinazione della rendita.

8.1.03 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 387, sub. 9)

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale non sono necessarie correzioni delle planimetria dei beni in quanto le difformità minori riscontrate con lo stato di fatto non comportano l'obbligo di procedere a variazione



catastale perché non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe ossia sulla determinazione della rendita.

8.1.04 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 387, sub. 8)

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale non sono necessarie correzioni delle planimetria dei beni in quanto le difformità minori riscontrate con lo stato di fatto non comportano l'obbligo di procedere a variazione catastale perché non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe ossia sulla determinazione della rendita.

8.1.05 Abitazione al piano primo (f. 175, p. 198, sub. 3)

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale non sono necessarie correzioni delle planimetria dei beni in quanto le difformità minori riscontrate con lo stato di fatto non comportano l'obbligo di procedere a variazione catastale perché non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe ossia sulla determinazione della rendita.

8.1.06 Abitazione al piano secondo (f. 175, p. 387, sub. 10)

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale non sono necessarie correzioni delle planimetria dei beni in quanto le difformità minori riscontrate con lo stato di fatto non comportano l'obbligo di procedere a variazione catastale perché non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe ossia sulla determinazione della rendita.

8.1.07 Abitazione al piano secondo (f. 175, p. 198, sub. 4)

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale non sono necessarie correzioni delle planimetria dei beni in quanto le difformità minori riscontrate con lo stato di fatto non comportano l'obbligo di procedere a variazione catastale perché non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe ossia sulla determinazione della rendita.



8.1.08 Abitazione al piano terzo con lastrico solare (f. 175, p. 387, sub. 14 - f. 175, p. 387, sub. 4)

Si è proceduto alle necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto per difformità della planimetria del bene mediante la procedura DOCFA.

8.1.09 Asilo al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 6)

Ai sensi delle disposizioni vigenti in materia catastale non sono necessarie correzioni della planimetria dei beni in quanto le difformità minori riscontrate con lo stato di fatto non comportano l'obbligo di procedere a variazione catastale perché non incidono sullo stato, sulla consistenza, sull'attribuzione della categoria e della classe ossia sulla determinazione della rendita.

8.1.10 Cantina al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 12)

Si è proceduto alle necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto per difformità della planimetria del bene mediante la procedura DOCFA.

8.1.11 Autorimessa con cortile al piano secondo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 5 - f. 175, p. 388, sub. 2)

Come evidenziato nella relazione per la regolarizzazione catastale agli atti indirizzata al Giudice dell'esecuzione ad al Creditore oggetto dell'atto di pignoramento è tra gli altri l'immobile identificato al punto 9) costituito da area urbana di 140 mq distinta al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania al foglio 175, particella 388, subalterno 2 costituente pertinenza cortiliza all'autorimessa.

Si è accertato che dopo ripetuti accessi presso gli uffici catastali che detta particella catastale nonostante sia esistente negli archivi catastali, come da visura, non risulta inserita in mappa e perciò non dotata di un'esatta identificazione.

Si è provveduto quindi a richiedere al Giudice dell'esecuzione ad al Creditore tramite la citata relazione la prescritta l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale.



Tale autorizzazione non è ancora nella disponibilità del CTU.

8.1.12 Cantina al piano primo seminterrato (f. 175, p. 387, sub. 13)

Si è proceduto alle necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto per difformità della planimetria del bene mediante la procedura DOCFA.

8.1.13 Vigneto (f. 163, p. 93)

Non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

8.1.14 Terreno (f. 48, p. 688)

Non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Allegato Q08.1 autorizzazioni edilizie

Allegato Q08.2 agibilità

Allegato Q08.3 planimetrie castali

Allegato Q08.4 visure castali aggiornate

QUESITO N° 09: certificazione energetica e dichiarazione di conformità degli impianti del/i bene/i.

Provveda a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

- A. Della certificazione energetica di cui alla legge n. 10/1991 e successivi decreti legislativi n. 192/1995 e n. 311/2006 cui ha fatto seguito il D.M. Ministero dell'Economia e delle Finanze del 19/02/2007 (G.U. 26/02/2007 n. 47) come modificato dal decreto 26/10/2007 e coordinato con il decreto 07/04/2008.
- B. Della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/01/2008 n. 37.

Con riferimento agli immobili pignorati si rileva l'assenza sia degli Attestati di certificazione energetica che delle Dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte.

QUESITO N° 10: valore dell'/gli immobile/i.

Provveda ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato, con specifico riferimento ai criteri di cui all'art. 568 comma 2 c.p.c.

Nel caso si tratti quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.



10.1 SUPERFICI COMMERCIALI DEGLI IMMOBILI

Il principio adottato per il calcolo superficie commerciale fa riferimento al DPR 138/1998 che assume il 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.

Da informazioni in luogo, con particolare riferimento alla consultazione di un adeguato numero di agenzie immobiliari locali e della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle entrate riguardo unità immobiliari similari nuove in zona, sono stati desunti i valori di mercato per metro quadro di superficie commerciale, intendendo ricomprendere in questo anche i servizi, gli accessori e le pertinenze.

11.3 ADEGUAMENTI VALORE DI MERCATO UNITARIO

Visti per ciascun immobile, come meglio descritto in precedenza:

1. l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
2. gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
3. lo stato d’uso e di manutenzione;
4. lo stato di possesso;
5. i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
6. spese condominiali insolute;

il valore per metro quadro di superficie commerciale viene come di seguito adeguato.

11.4 VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO



Pertanto in riferimento a quanto sopra esposto si può serenamente determinare il seguente valore di mercato del cespite immobiliare analizzato nei tre lotti indicati:

N.	INDIVIDUAZIONE	SUP. COMMERCIALE (mq)	VAL. UNITARIO (€/mq)	VAL. COMPLESSIVO (€)
1	Negoziio sito al piano terra di fabbricato in Tempio Pausania piazza A. De Gasperi n. 12, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 198, subalterno 1, categoria C/1	74	1.200	€ 88 800,00
2	Laboratorio sito al piano terra di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 7, categoria C/3	232	900	€ 208 800,00
3	Abitazione sita al piano primo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 9, categoria A/3	100	800	€ 80 000,00
4	Abitazione sita al piano primo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 8, categoria A/3	108	800	€ 86 400,00
5	Abitazione sita al piano primo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 198, subalterno 3, categoria A/3	108	800	€ 86 400,00
6	Abitazione sita al piano secondo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 10, categoria A/3	133	800	€ 106 400,00
7	Abitazione sita al piano secondo di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 198, subalterno 4, categoria A/3	81	800	€ 64 800,00



N.	INDIVIDUAZIONE	SUP. COMMERCIALE (mq)	VAL. UNITARIO (€/mq)	VAL. COMPLESSIVO (€)
8	Abitazione sita al piano terzo con lastrico solare sito al piano quarto di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censiti al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, rispettivamente al foglio 175, particella 387, subalterno 14, categoria A/3 e al foglio 175, particella 387, subalterno 4	166	800	€ 132 800,00
9	Asilo sito al piano primo seminterrato di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 6, categoria B/1	228	800	€ 182 400,00
10	Cantina sita al piano primo seminterrato di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 12, categoria C/2	74	500	€ 37 000,00
11	Autorimessa con cortile sita al piano secondo seminterrato di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censiti al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, rispettivamente al foglio 175, particella 387, subalterno 5, categoria C/6 e al foglio 175, particella 388, subalterno 2	236	600	€ 141 600,00
12	Cantina sita al piano secondo seminterrato di fabbricato in Tempio Pausania via della Pineta n. 4, censito al catasto fabbricati in comune di Tempio Pausania, foglio 175, particella 387, subalterno 13, categoria C/2	74	500	€ 37 000,00
13	Vigneto sito in Tempio Pausania località Conca Marina, censito al catasto terreni in comune di Tempio Pausania, foglio 163, particella 93	1526	3	€ 7 630,00
14	Terreno sito in Badesi tra la via Li Tarabozzi e la via Mare, censito al catasto terreni in comune di Badesi, foglio 48, particella 688	337	1	€ 1 011,00
TOTALE				€ 1 261 041,00

QUESITO N° 11: redazione dell'gli attestato/i di prestazione energetica dell'gli immobile/i.

Provveda a verificare l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e, nel caso in cui non fosse presente, provvedere alla redazione ed al rilascio dello stesso.

Non è stata riscontrata la presenza degli Attestati di prestazione energetica degli immobili di cui trattasi.



Si è perciò provveduto alla redazione ed al rilascio degli stessi per gli immobili per i quali corre l'obbligo di allegazione.

Allegato Q11.0 APE

QUESITO N° 12: contatti con il custode IVG.

Provveda a prendere contatti con il custode IVG, ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

L'accesso al cespite immobiliare pignorato è stato effettuato il giorno 21.12.2017 ed il giorno 01.02.2018 tramite il sig. [REDACTED] dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, col quale è stato concordata la data del sopralluogo per le vie brevi.

QUESITO N° 13: modello per stipula assicurazione.

Provveda a compilare ai fini della stipula dell'assicurazione il modello allegato alla presente nomina.

Si provvede a compilare ai fini della stipula dell'assicurazione il modello allegato alla nomina del CTU.

Allegato Q13.0 modello stipula assicurazione

***** ***** *****

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del compendio immobiliare 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, 24.03.2019

Il CTU
(firmato digitalmente)



ALLEGATI

Allegato Q01.0	verbali operazioni peritali
Allegato Q03.0	rilievo fotografico
Allegato Q05.0	contratto di locazione
Allegato Q08.1	autorizzazioni edilizie
Allegato Q08.2	agibilità
Allegato Q08.3	planimetrie castali
Allegato Q08.4	visure castali aggiornate
Allegato Q11.0	APE
Allegato Q13.0	modello stipula assicurazione

