

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 16/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTI IN CAUSA

CREDITORE

UNICREDIT S.p.a. (Promotore)
DIREZIONE GENERALE IN PIAZZA CORDUSIO
20123 MILANO
FINO 1 SECURITISATION S.r.l (Promotore)

viale Umberto I° n. 106/G
07100 - SASSARI

DEBITORE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE
Dott.ssa Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL TECNICO INCARICATO C.T.U.
Arch. Daniela Lattuneddu
piazza del Carmine 42/C
07029 Tempio Pausania



INDICE

COMUNICAZIONE ALLE PARTI

QUESITO N. 1

- 1.1 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA 4
- 1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IDENTITÀ DEI DEBITORI 5
- 1.3 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE 6

QUESITO N. 2

2.1 LOTTO N. 1 7

- 2.1.1 TOPONOMASTICA ED ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI 7
- 2.1.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI 8
- 2.1.3 CONFINI CATASTALI 9

2.1.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE 10

2.1.5 CARATTERISTICHE DI ZONA 11

2.2 LOTTO N. 2 11

2.2.1 TOPONOMASTICA ED ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI 11

2.2.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI 12

2.2.3 CONFINI CATASTALI 13

2.2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE 14

2.2.5 CARATTERISTICHE DI ZONA 14

2.3 LOTTO N. 3 15

2.3.1 TOPONOMASTICA ED ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI 15

2.3.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI 15

2.3.3 CONFINI CATASTALI 17

2.3.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE 18

2.3.5 CARATTERISTICHE DI ZONA 18

2.4 LOTTO N. 4 19

2.4.1 TOPONOMASTICA ED ACCESSIBILITÀ DEI LUOGHI 19

2.4.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI 19

2.4.3 CONFINI CATASTALI 19

2.4.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE 20

2.4.5 CARATTERISTICHE DI ZONA 20

QUESITO N. 3

- 3.1 CONFORMITÀ DEI BENI PIGNORATI 21

QUESITO N. 4

- 4.1 REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI PIGNORATI 22

4.1.1 LOTTO N. 1 22

4.1.2 LOTTO N. 2 23

4.1.3 LOTTO N. 3 24

4.1.4 LOTTO N. 4 24

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2013 R.G.E.
-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-

QUESITO N. 5

5.1 DATI URBANISTICI E VINCOLI	25
--------------------------------	----

QUESITO N. 6

REGOLARITÀ DEI LOTTI

6.1 LOTTO N. 1	27
6.2 LOTTO N. 2	28
6.3 LOTTO N. 3	30
6.4 LOTTO N. 4	32

QUESITO N. 7

VERIFICA DEI DIRITTI DI TERZI SUI BENI	32
--	----

QUESITO N. 8

8.1 SPESE INSOLUTE	33
8.2 ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI	33
8.3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA	33

QUESITO N. 9

DIVISIBILITÀ E FRAZIONAMENTO IN PIÙ LOTTI DEI BENI PIGNORATI	34
--	----

9.1 LOTTO N. 1
9.2 LOTTO N. 2
9.3 LOTTO N. 3
9.4 LOTTO N. 4

QUESITO N. 10

DIVISIBILITÀ E PIGNORAMENTO PRO QUOTA IMMOBILI	35
--	----

10.1 LOTTO N. 1
10.2 LOTTO N. 2
10.3 LOTTO N. 3
10.4 LOTTO N. 4

QUESITO N. 11

37

QUESITO N. 12

38

QUESITO N. 13

13.1 ALTRI VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	38
13.2 QUANTIFICAZIONE SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI	39

QUESITO N. 14

METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	40
--	----

14.1 VALORE DEL LOTTO N. 1	41
14.2 VALORE DEL LOTTO N. 2	43
14.3 VALORE DEL LOTTO N. 3	46
14.4 VALORE DEL LOTTO N. 4	48

CONCLUSIONI	50
--------------------	----



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



COMUNICAZIONE ALLE PARTI

Le operazioni peritali causa ritardo nella corresponsione dell'acconto, hanno avuto inizio in data 19/09/2019 così come comunicato in forma scritta al debitore e al creditore procedente, mediante pec e raccomandata A/R, come da ricevute allegate alla fine della presente relazione.

Quesito n. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. 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; 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 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

Esaminati gli atti del procedimento ed i documenti depositati ex-art. 567 c.p.c., e dopo aver estratto copia cartacea della documentazione, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente e aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, di seguito riportandone le risultanze:

1. Nota di trascrizione del verbale di pignoramento	presente
2. Estratto di Mappa	non presente
3. Certificato Notarile	presente
4. Certificati Ipotecari	presenti
5. Visure Storiche catastali	non presenti
6. Schede planimetriche catastali	non presenti

La documentazione è risultata idonea allo svolgimento dell'incarico.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

1.2 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E IDENTITA' DEI DEBITORI

Dall'analisi della documentazione depositata è emerso che l'atto di pignoramento, notificato ai debitori sotto elencati in data 28/03/2013, riguarda *sette beni immobile* sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione.

IDENTITA' DEI DEBITORI

(*debitrice principale*) nella persona del legale rappresentante Signor

-
-
-
-

DECRETO INGIUNTIVO

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Tempio Pausania n. 272/2015 del 31/03/2015

ATTO DI PIGNORAMENTO

Atto di Pignoramento depositato in Cancelleria il 28/03/2013, Trascritto al n. 63 in data 03/05/2013 Registro Particolare n. 2677, Registro Generale n. 3613

Tale Atto riguarda, come esplicitato in premessa, sette beni, tutti siti nel territorio Comune di Tempio Pausania, che per collocazione e caratteristiche sono stati raggruppati in quattro lotti:

- Lotto n. 1** Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, circonvallazione San Francesco n.16 PT e censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 177, particella 134 sub.17, Categoria A3; Piano S1, foglio 177, particella 134 sub. 34, Categoria C/2; Piano S2, foglio 177, particella 134 sub. 42, Categoria C/6;
- Lotto n. 2** Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, via Istria n.15, PT e censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 173, particella 532 sub.12, Categoria A3; P T, foglio 173, particella 532 sub.16, Categoria C/6;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

- Lotto n. 3** Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, Zona Industriale snc. , PT e censito al N.C.U.E. Tempio al foglio 6, particella 521, Categoria D/1;
- Lotto n. 4** Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, P1 e censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 216, particella 1848 sub. 5, Categoria C/2.

I dati del Pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione catastale e consentono l'univoca individuazione dei beni.

1.3 ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE

Per l'identificazione e l'individuazione areale degli immobili pignorati è stato necessario acquisire le mappe censuarie (vedi **Allegato 03 – Documentazione catastale**), non agli atti, così da poter individuare con esattezza i beni e classificarli come sotto meglio specificato. Ciò è servito soprattutto per l'accertamento dei beni immobili facenti parte del Lotto n.3 e nel Lotto n.4, così come sotto specificato:

- Lotto n. 1** Immobili siti nel Comune di Tempio Pausania, **circonvallazione San Francesco n. 16*** PT, S1, S2, **facenti parte di un complesso residenziale;**
- Lotto n. 2** Immobili siti nel Comune di Tempio Pausania, **via Istria n. 15**, PT e Piano 5, **facenti parte di un palazzo di tipo residenziale;**
- Lotto n. 3** Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, **Zona Industriale snc., Lotto 53;**
- Lotto n. 4** Immobile sito nel Comune di Tempio Pausania, **via San Martino n. 12**, facente parte di un **palazzina a due piani con annessa corte.**

Nota CTU:

- * a seguito di sopralluogo eseguito in data 23/10/2019 e da colloquio con ufficio edilizia privata l'immobile è risultato ubicato al numero civico n. 9.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n.2

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, soffitti 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 nella zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

Come evidenziato al punto precedente, gli immobili oggetto di pignoramento sono sette suddivisi in quattro lotti e tutti ubicati nel Comune di Tempio Pausania. Gli accessi con l' Ivg sono avvenuti, previa comunicazione ai debitori e accordo con gli occupanti gli immobili, nell'arco temporale di circa un mese (vedi **Allegato 04 – Verbali di sopralluogo**):

- **26 settembre 2019** accesso all'immobile sito in Zona Industriale (*Lotto n.3*);
- **17 ottobre 2019** accesso all'immobile sito in via Istria n.15 (*Lotto n.2*) e accesso all'immobile sito in via San Martino al n. 12 (*Lotto n.4*);
- **il 23 ottobre 2019** accesso all'immobile sito in circonvallazione San Francesco n. 9 (*Lotto n.1*).

Gli immobili sono di seguito descritti.

2.1 LOTTO N. 1 – APPARTAMENTO + DEPOSITO + AUTORIMESSA

2.1.1 TOPONOMASTICA E ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI

Il 23 ottobre si è provveduto all'accesso degli immobili ubicati in circonvallazione San Francesco. Come da verbale redatto e allegato alla presente perizia (vedi **Allegato 04- Lotto 1**), erano presenti il sottoscritto esperto e

Il lotto n.1 fa parte di un complesso residenziale denominato “I mandorli” costruito nel 1990 e sito nel **Comune di Tempio Pausania (SS) in circonvallazione San Francesco al n. 9**. Tale complesso nel quale sono presenti locali commerciali e diverse unità immobiliari è del tipo a ballatoio con copertura a due falde e organizzato su più livelli. Il condominio è costituito principalmente da singole unità abitative con annesso magazzino e autorimessa. Le parti comuni condominiali risultano essere le scale, i ballatoi e la strada interna di accesso al complesso residenziale.

Il lotto n.1 è formato da tre corpi situati su tre livelli: un piano terra residenziale (sub 17), allocato a circa un metro sotto il livello stradale, un magazzino seminterrato (sub 34) antistante l'appartamento, e l'autorimessa seminterrata (sub 42) al piano inferiore. Alla residenza e al magazzino si accede a piedi direttamente dalla

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

strada principale per mezzo di scale e ballatoio condominiali, e una strada interna al lotto permette l'accesso in macchina direttamente ai garage. Per una descrizione più chiara vedasi **Allegato 05** – Scheda Lotto n. 1.

2.1.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI

SUBALTERNO 17 – Appartamento posto al piano terra con una superficie abitabile di 76,80 mq, e così composto: ingresso/corridoio, studio, due camere da letto, cucina abitabile, soggiorno con caminetto e due bagni. Ben esposto a sud ovest – sud est, si affaccia con la zona giorno su area verde (stadard) delimitata dalla ferrovia.

SUBALTERNO 34 – Il locale deposito è posto al primo piano seminterrato con una superficie netta di 8,00 mq, è provvisto di allaccio e scarico idrico e viene utilizzato anche come locale lavanderia. Il pavimento ed il rivestimento sono in gress porcellanato di tipo economico. Il solaio di copertura piano è stato parzialmente controsoffittato con del legno. Posto in maniera antistante all'abitazione vi si accede da ballatoio e scale comuni al condominio.

SUBALTERNO 42 – L'autorimessa collocata al secondo piano seminterrato in corrispondenza del locale magazzino ha una superficie netta di 15,00 mq, è accessibile con la macchina da strada interna condominiale e a piedi da scale comuni che scendono dai livelli superiori. Il garage affacciato su strada interna condominiale.

La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in residenziali e non residenziali, riferite agli immobili censiti al *sub 17* (abitazione di tipo economico), al *sub 34* (locale deposito) e al *sub 42* (autorimessa):

SUB 17	Sup. Netta
Abitazione piano terra (superficie residenziale)	
Corridoio	4,05 mq
Soggiorno	19,40 mq
Cucina	12,10 mq
Disimpegno	0,95 mq
Bagno	3,10 mq
Camera da letto	12,20 mq
Corridoio	3,30 mq
Studio	6,10 mq
Bagno	5,00 mq
Camera da letto	10,60 mq
Superficie utile netta <u>residenziale</u>	76,80 mq

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

SUB 34	Sup. Netta
Vani accessori (primo piano seminterrato)	
Deposito	8,70 mq
SUB 42	Sup. Netta
Vani accessori (primo secondo seminterrato)	
Garage	16,60 mq
Superficie utile netta <u>non residenziale</u>	25,30 mq
TOTALE DELLE SUPERFICI UTILI	102,10 mq

2.1.3 CONFINI E DATI CATASTALI

Tutti i confini del lotto risultano nettamente individuabili e distinguibili in quanto associati ad elementi fisici quali muri divisorii che separano le proprietà.

Il merito all'abitazione censita al **sub 17**, la stessa è confinante:

- a nord ovest con altra proprietà (*particella 134, sub 16*);
- a nord est con ballatoio (*bene comune non censibile*);
- ad est con altra proprietà (*particella 134, non è stato possibile individuare il subalterno*).

Il magazzino censito al **sub 34** è situato sotto il livello della strada ed è confinante:

- a nord con altra proprietà (*sub 33*);
- ad nord est con terrapieno;
- ad est con scale condominiali (*bene comune non censibile*);
- a sud est con ballatoio (*bene comune non censibile*).

Il posto auto censito al **sub 42**, situato sotto il livello della strada, è confinante con:

- a nord con altra proprietà (*sub 42*);
- ad nord est con terrapieno;
- ad est con scale condominiali (*bene comune non censibile*);
- a sud est con strada interna del lotto (*bene comune non censibile*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati sono risultati censiti come segue:

Comune:	Tempio Pausania		Indirizzo:	Circ. San Francesco n. 16		
Piano T	Foglio:	177	Particella:	134	Subalterno:	17
A/3 – Abitazione di tipo economico				Superficie catastale 96 mq		

Piano S1	Foglio:	177	Particella:	134	Subalterno:	34
C/2 – Magazzino				Superficie catastale 12 mq		

Piano S2	Foglio:	177	Particella:	134	Subalterno:	42
C/6 – autorimessa				Superficie catastale 19 mq		

Tutto il complesso è censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 177, particella 134 ed è correttamente inserito in mappa (*vedi Allegato 03 – Lotto n. 1*).

Nota CTU:

- Tutti gli immobili risultano correttamente intestati in visura catastale;
- Non è presente un elaborato planimetrico generale dei subalterni della particella 134.

2.1.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Da sopralluogo e dalla presa visione della documentazione tecnica e progettuale acquisita presso l'Ufficio Tecnico del comune, tutto il complesso residenziale risulta essere stato realizzato con struttura portante in travi e pilasti in c.a., i tamponamenti esterni sono in muratura dello spessore di 30 cm, tramezzi interni da 8+2 cm e i solai piani e inclinati sono in latero – cemento.

I rivestimenti esterni dei ballatoi sono in mattonelle tipo cotto e le scale sono rivestite in lastre di granito bocciardato per esterni. Gli infissi sono in alluminio elettrocolorato bianco con vetrocamera e taglio termico. Il condominio benché datato, risulta essere in buone condizioni e ben tenuto grazie ad opere di manutenzione ordinaria periodiche.

All'appartamento (*sub 17*) si accede dal ballatoio per mezzo di una porta blindata rivestita in legno massello, anche le porte interne sono realizzate in legno. I pavimenti e i rivestimenti sono di buona qualità e nonostante risalgano probabilmente all'anno di costruzione (1990), si sono ben conservati. Le murature appaiono in buone condizioni e non vi è presenza di infiltrazioni o ponti termici. L'appartamento è indipendente dal punto di vista idrico, energetico e del riscaldamento che è a Gas. La luce delle scale è condominiale. Il locale deposito (*sub 34*) è realizzato con setti in muratura portante e solaio in c.a. dello spessore di circa 40 cm e sul

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

quale insistono al livello della strada dei parcheggi. Nel soffitto sono evidenti infiltrazioni dovute probabilmente al deterioramento della guaina impermeabile del solaio piano. Il garage al piano sottostante è in buone condizioni e non risultano infiltrazioni di acqua.

Nota CTU:

- Si fa presente come all'atto del sopralluogo, all'interno del appartamento sopra indicato (*sub 17*), è stata rilevata la traslazione di due tramezzi di circa 40 cm nello studio e 20 cm nel bagno adiacente. Tale traslazione meglio descritta al *punto 6.1.1 B* della presente relazione e nell'elaborato allegato non preclude le risultanze catastali o della superficie residenziale, ma solo le dimensioni della camera e del bagno; Nel soggiorno è stato realizzato un caminetto in conformità alle N.T.A. vigenti;
- L'altezza del locale magazzino risulta difforme da quella indicata in accatastamento, ma conforme a quanto indicato negli elaborati progettuali (*punto 6.1.1 B*).

2.1.5 CARATTERISTICHE DI ZONA

Il lotto n. 1 è situato nella parte nord est del centro abitato di Tempio Pausania, in zona residenziale adiacente a una delle principali vie di collegamento: la circonvallazione San Francesco che delimita e separa il centro storico dalle zone prettamente residenziali. La zona è ben illuminata e servita dal servizio idrico, fognario e telefonico. Nello stesso complesso e in vicinanza sono presenti bar, tabacchi, attività commerciali e artigianali, negozi di generi alimentari, ortofrutta e macelleria. Il centro storico è facilmente accessibile a piedi attraversando la circonvallazione. Le fermate dei mezzi pubblici di trasporto sia urbano che extra urbano, si trovano nelle vicinanze (200/300 m) e sono facilmente raggiungibili.

2.2 LOTTO N. 2 – APPARTAMENTO + AUTORIMESSA

2.2.1 TOPONOMASTICA E ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI

Dopo aver contattato il debitore e concordato con l'occupante l'immobile la data dell'accesso, si è provveduto ad effettuare il sopralluogo del bene con l'Ufficiale Giudiziario in data 17 ottobre 2019 per verificarne lo stato di occupazione e l'eventuale accessibilità.

Il lotto n. 2 è allocato in un palazzo di tipo residenziale, costruito tra il 1968 e il 1969 e sito nel Comune di Tempio Pausania (SS) in via Istria al n. 15. Il palazzo che si sviluppa in altezza per 6 piani, più un piano terra dove si trovano le autorimesse, è costituito da 12 appartamenti e insiste su un'area a servizio del condominio di circa 960 mq (*Foglio 173 Mappale 544*), indivisa e parzialmente delimitata. Tutto il complesso è censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 173, particella 532.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Il lotto n. 2 è così composto: un appartamento allocato al piano quinto (sub 12), e l'autorimessa al piano terra (sub 16). All'abitazione si accede dall'ingresso principale al piano terra, su via Istria, per mezzo di scale condominiali e ascensore che collega tutti i piani. Al garage si accede direttamente dalla via Istria o dal interno del palazzo tramite corridoio riservato ai condomini al piano terra. *Vedasi Allegato 06– Scheda Lotto n. 2.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI

SUBALTERNO 12 - L'appartamento è ubicato al piano quinto del palazzo, con una superficie abitabile di circa 121,00 mq, ed è così descritto: ingresso che separa la zona giorno, esposta a sud est, dalla zona notte a sud ovest, corridoio su cui si affacciano la cucina con annesso terrazzo di circa 6 mq, un bagno, la sala da pranzo ed il salotto. Nella zona notte troviamo una camera singola e due camere matrimoniali, bagno e ripostiglio e a sud ovest troviamo un altro terrazzo di 6 mq. Ben esposto a sud est – sud ovest, con vista sulla campagna e il centro della città. L'appartamento risulta indipendente sia per quanto riguarda l'allaccio idrico, sia per quanto riguarda il riscaldamento. La caldaia a gas è allocata nella terrazza, mentre il deposito, comune a tutti i condomini, si trova in area recintata nel cortile di pertinenza (*vedi Allegato 09 - Rilievo fotografico*).

SUBALTERNO 16 - L'autorimessa posta al piano, in posizione opposta rispetto all'appartamento, ha una superficie netta di 18,00 mq, è accessibile sia dalla via Istria che dal corridoio di accesso ai garage vicino all'ingresso principale.

La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in residenziali e non residenziali, riferite agli immobili censiti al *sub 12* (abitazione di tipo economico), e al *sub 16* (autorimessa):

SUB 12	Sup. Netta
Appartamento piano quinto (superficie residenziale)	
Ingresso	3,90 mq
Corridoio	5,65 mq
Cucina	11,00 mq
Bagno	3,25 mq
Pranzo	13,80 mq
Sala	21,00 mq
Camera da letto	13,20 mq
Corridoio	9,60 mq
Camera da letto	16,60 mq
Bagno	5,85 mq
Camera da letto	15,60 mq
Superficie utile netta <u>residenziale</u>	121,25 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Pertinenza esclusiva (piano quinto)	
Balconi	12,00 mq
SUB 16	Sup. Netta
Vani accessori (piano terra)	
Garage	18,00 mq
Superficie utile netta non residenziale	23,65 mq
TOTALE DELLE SUPERFICI UTILI	99,80 mq

2.2.3 CONFINI E DATI CATASTALI

I confini del lotto n. 2 risultano nettamente individuabili e distinguibili così come descritto ed illustrato nell'*Allegato 03 – Lotto n. 1*.

Il merito all'abitazione censita al **sub 12**, la stessa è confinante:

a nord con il **sub 11** (altra proprietà) e con vano scala e vano ascensore condominiali (beni comuni non censibili);

L'autorimessa censita al **sub 16**, situata al piano terra, è confinante con:

a nord est con il **sub 15** (altra proprietà);

ad ovest con il **mappale 544** (altra proprietà);

ad est con **corridoio** di accesso ai garage (bene comune non censibile) e per circa due metri con il **mappale 544**.

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati sono risultati censiti come segue:

Comune:	Tempio Pausania	Indirizzo:	Via Istria n. 15
Piano 5	Foglio: 173	Particella:	532 Subalterno: 12
A/3 – Abitazione di tipo economico		Superficie catastale 137,00 mq	

Piano T	Foglio: 173	Particella:	532 Subalterno: 16
C/6 – autorimessa		Superficie catastale 18,00 mq	

Nota CTU:

- Tutti gli immobili risultano correttamente intestati in visura catastale ai debitori che posseggono la nuda proprietà, ma non l'usufrutto che è a beneficio dei coniugi Omissis e Omissis per 1/2 ciascuno (come meglio specificato al **Punto 10.2** e **Punto 14.2**);

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

- Non è presente un elaborato planimetrico generale;
- Il mappale 544, da visura catastale, risulta intestato alla Società Cooperativa a Responsabilità limitata "OMISSIS" con sede a Tempio (Cooperativa che ha realizzato il Palazzo) sul mappale 544, i cui confini non sono definiti da elementi fisici, esiste una servitù di passaggio per i condomini proprietari dei garage al piano terra.

2.2.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Il palazzo in cui è sito il Lotto n. 2 risulta essere stato realizzato su plinti e con struttura portante orizzontale e verticale in c.a., i tamponamenti esterni sono in muratura dello spessore di 30 cm, tramezzi interni da 10 cm; i solai piani sono in latero – cemento e la copertura piana, sovrastante il sesto piano, risulta praticabile e accessibile. I rivestimenti delle parti comuni interne risultano datati, ma in buone condizioni. Gli infissi esterni misti sono in alluminio e in parte sostituiti. Il condominio benché risalente ai primi anni '70, risulta essere al suo interno in buone condizioni e ben tenuto grazie ad opere di manutenzione ordinaria periodiche. Le facciate esterne invece appaiono degradate con evidenti distacchi di intonaco nei piani alti in corrispondenza degli architravi. Ciò è dovuto principalmente alla vetustà dell'immobile e alla forte esposizione agli agenti atmosferici, vista la posizione isolata.

L' appartamento (*sub 12*) nel suo complesso risulta ben tenuto: gli infissi esterni originari sono stati sostituiti con finestre e portafinestra in legno con taglio termico e vetri atermici certificati, le porte sono in legno massello con inserti in vetro; I pavimenti, benché siano gli originali, risultano in ottime condizioni. Il rivestimento e la pavimentazione dei bagni sono stati sostituiti di recente e sono di buona qualità. Gli intonaci interni sono in buone condizioni e non vi è presenza di infiltrazioni o ponti termici. L'appartamento risulta indipendente dal punto di vista energetico e del riscaldamento che è fornito da una caldaia a gas il cui deposito è sito all'interno della corte di pertinenza in un'area recintata. Utenze condominiali risultano essere l'acqua, e la luce e la pulizia delle scale.

L'impianto elettrico dell'appartamento e dell'autorimessa devono essere messi a norma.

2.2.5 CARATTERISTICHE DI ZONA

Il lotto n. 2 è situato nella parte nord ovest di Tempio Pausania, all'estremità del quartiere San Giuseppe, in una zona residenziale poco urbanizzata e ricca e aree verdi (standard). Benché contenuta all'interno del corridoio ferroviario che delimita l'abitato, il lotto dista solo 500 ml dal limite del centro storico (via Roma bassa) ed è ben collegato alla viabilità principale. L'area in prossimità del palazzo è ben illuminata e servita dal servizio idrico, fognario e telefonico. Nelle vicinanze sono presenti bar, attività commerciali e artigianali, negozi di generi alimentari, servizi sanitari pubblici e uffici pubblici regionali. Le fermate per il trasporto urbano si trovano a circa 300m dal Lotto.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

2.3 LOTTO N. 3 – LABORATORIO DI FALEGNAMERIA ARTIGIANALE + UFFICI + AREA

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo con l'Ufficiale Giudiziario in Zona Industriale in data 26 settembre 2019, dopo aver contattato il debitore e concordato con gli occupanti l'immobile la data dell'accesso.

2.3.1 TOPONOMASTICA E ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI

Il **Lotto n. 3** è sito nel lotto n. 53 della Zona Industriale del Comune di Tempio Pausania, in località *Parapinta – Milizzana*, ed è posizionato nella parte nord est dell'area Industriale (3° LOTTO) che è facilmente raggiungibile dall'ingresso della Z.I.R. sulla strada provinciale Tempio – Olbia. Il lotto pignorato è costituito da un fabbricato di tipo industriale che insiste su un area di pertinenza in terra battuta. Al lotto, che si trova ad un livello inferiore rispetto al piano della strada, si accede dalla strada consortile di lottizzazione per mezzo di cancello automatico con ingresso pedonale al lato. *Per una descrizione più chiara vedasi Allegato 07 – Scheda Lotto n. 3.*

2.3.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI

Il fabbricato artigianale, con area esterna annessa, è costituito da un volume principale che si estende per una superficie di circa 1.700,00 mq con altezza di circa 6 m dove si trova la falegnameria, e da un volume di due piani realizzato all'interno dove al piano terra sono allocati i locali per i dipendenti e al primo piano si trovano gli uffici con servizi igienici annessi e una sala esposizione. Sul lato sud sono presenti una tettoia di piccole dimensioni, due locali chiusi di cui uno sovrastato dai silos, e un ricovero legnami coperto da tettoia e chiuso su tre lati.

Sul lato est, in aderenza al fabbricato industriale e al muro di confine, vi è la presenza di un volume prefabbricato, non descritto nella documentazione acquisita (*vedi Punto 6.1.3*), che occupa una superficie di circa 65,00 mq, realizzato in legno e chiuso da infissi e portafinestra. Al locale si accede direttamente dalla sala lavorazione o dai due ingressi antistanti.

Sul lato nord a ridosso del muro di confine si trova il pozzo profondo 65 metri, e due depositi idrici interrati da 5.000 litri ciascuno. Si segnala un impianto di smaltimento delle acque reflue del tipo Imhoff con pompa sommersa che solleva i reflui sino all'impianto fognario di rete del consorzio Z.I.R. che corre lungo la strada. Tutto il fabbricato è illuminato esternamente da punti luce allocati sul perimetro dell'edificio.

Il laboratorio artigianale è occupato in gran parte da un area per la lavorazione del legno e da un locale verniciatura di circa 100 mq confinante con gli ambienti dedicati al personale e provvisti di bagni, docce e spogliatoi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Al piano terra si accede da un ingresso indipendente sul lato nord riservato ai clienti e costituito da una veranda coperta e da un ingresso che si affaccia sulle scale che portano al piano primo. L'ingresso secondario riservato al personale si trova sul lato ovest e permette l'accesso agli spogliatoi ed all'area lavorazione. Anche l'ingresso per i mezzi pesanti ed il materiale si trova sul lato ovest così come un'uscita di sicurezza con porta antipanico. Le altre tre uscite di sicurezza si trovano sul lato est. Tutte le pareti ad eccezione quella a sud risultano finestrate ad un'altezza di circa 4 metri dal solaio.

Nel locale lavorazione la pavimentazione è del tipo industriale, mentre negli uffici e nei locali adibiti al personale è in gress porcellanato, così come nei bagni rivestiti in piastrelle di ceramica. Le finiture e i rivestimenti degli uffici e dei bagni al piano primo sono di buona qualità. I sanitari sono in entrambi i casi di media qualità. Gli impianti di aerazione/aspirazione ed elettrico risultano a norma così come l'impianto antincendio. Gli uffici al piano primo sono riscaldati da pompe di calore del tipo inverter.

La tabella sottostante indica le superfici nette utili suddivise in residenziali e non residenziali, riferite agli immobili censiti al *sub 17* (abitazione di tipo economico), al *sub 34* (deposito) e al *sub 42* (autorimesa):

PARTICELLA 521 piano terra	Sup. Netta
Fabbricato artigianale	1.612,00 mq
Area lavorazione	1.405,00 mq
Locale verniciatura	107,00 mq
Locali personale	95,40 mq
Corridoio	17,00 mq
Ufficio	11,00 mq
Disimpegno	14,40 mq
Disimpegno	6,80 mq
Spogliatoio	8,60 mq
Antibagno	5,60 mq
Bagno	5,60 mq
Docce	10,20 mq
Bagno	6,80 mq
Ingresso comune	9,40 mq
Superficie utile netta (piano terra)	1.607,40 mq
Vani accessori	
Veranda coperta	18,50 mq
Superficie scoperta (area esterna/corte)	2.578,00 mq

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2013 R.G.E.
-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-

PARTICELLA 521 piano primo	Sup. Netta
Locali commerciali	210,90 mq
Sala esposizione	168,50 mq
Ufficio	16,30 mq
Ufficio	13,40 mq
Disimpegno	3,60 mq
Ripostiglio	1,70 mq
Antibagno	1,80 mq
Bagno	5,60 mq
Superficie utile netta (piano primo)	210,90 mq
TOTALE DELLE SUPERFICI UTILI	1.836,80 mq

2.3.3 CONFINI E DATI CATASTALI

I confini del lotto sono ben definiti e delimitati da un muro divisorio sovrastato da rete metallica e da una cancellata in ferro sul lato nord.

La particella 521 è confinante:

a sud ed est con *mappale 465 (altra proprietà)*;

a ovest con *mappale 184 (altra proprietà)* e con *mappale 202 (altra proprietà)*;

a nord con *mappale 246 (fascia di rispetto)*.

Vedasi Estratto di Mappa in **Allegato 3 – Lotto n. 3.**

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati sono risultati censiti come segue:

Comune:	Tempio Pausania	Indirizzo:	Loc. Zona Industriale
Piano T-1	Foglio: 6	Particella:	521
D/1 – Opificio		Superficie catastale ,00 mq	

Nota CTU:

- Il mappale 246, sul confine nord, a seguito di visura catastale, risulta intestato alla ditta Falegnameria *Omissis* & Figli S.n.c.. Ciò potrebbe far dedurre che il Lotto n. 3 sia intercluso.

In realtà il mappale 246 costituisce “*fascia di rispetto*” (standard) dove passano il servizio idrico e quello fognario e che in parte è viene utilizzata per i parcheggi di servizio ai lotti del consorzio ZIR. Probabilmente

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

oggetto di esproprio e mai volturato al Consorzio. Inoltre l'art. 11 delle N.T.A. del Piano del Consorzio Z.I.R. (*Allegato 14*) che recita che "L'accesso ai lotti potrà avvenire solo dalle strade interne della lottizzazione", dove per strada di lottizzazione si intende la strada 1F 3° LOTTO della Z.I.R., chiarisce che tutti i lotti devono affacciarsi obbligatoriamente su strada di lottizzazione del Consorzio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.3.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Il fabbricato artigianale è stato realizzato con struttura portante verticale in pilastri di c.a. alloggiati su sottostante fondazione continua con plinti (*Allegato 16- Relazione tecnica C.E. N 184 del 2003*).

La pavimentazione del piano terra è allettata su solaio realizzato con rete elettrosaldata e massetto. Il solaio del piano primo è stato realizzato in parte in latero cemento in parte con travi prefabbricate dimensionate per una luce di 7 m. Il solaio di copertura prefabbricato poggia anch'esso su travi prefabbricate in c.a. precompresso della lunghezza di circa 9 metri. Tale solaio risulta da indagini documentali coibentato ed impermeabilizzato. I tamponamenti esterni sono stati realizzati con setti prefabbricati e armati con finitura per esterno ed interno dello spessore di 15 cm, una parte della muratura è stata realizzata in blocchi di cls di 30 cm I tramezzi dello spessore di 10 cm sono in laterizio forato.

Gli infissi di buona qualità, sono stati realizzati in legno con vetrocamera. Le porte interne sono in legno.

L'impianto elettrico e quello antincendio risultano a norma.

Al piano primo vi sono evidenti segni di infiltrazione di acqua dal solaio di copertura, dovute probabilmente alle cattive condizioni in cui si trova l'impermeabilizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.3.5 CARATTERISTICHE DI ZONA

Il lotto n. 3 è posizionato nella parte nord est dell'area Industriale (3° LOTTO) in prossimità del *Rio Parapinta* ed che è facilmente raggiungibile dall'ingresso sulla strada provinciale Tempio – Olbia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



2.4 LOTTO N. 4 – MAGAZZINO

2.4.1 TOPONOMASTICA E ACCESSIBILITA' DEI LUOGHI

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo del bene con l'Ufficiale Giudiziario in data 17 ottobre 2019 per verificare lo stato di occupazione del magazzino e l'eventuale accessibilità.

Il lotto n. 4 si trova al primo livello di una palazzina a due piani, sita nel **Comune di Tempio Pausania (SS)** in **via San Martino al n. 12**. Il lotto fa parte di un edificio con annessa corte (*foglio 216 mappale 31 ex mappale 1949 – bene comune non censibile*) ed è censito al N.C.U.E. di Tempio al *foglio 216, particella 1848*. La corte, di circa 170,00 mq, è accessibile direttamente dalla via pubblica per mezzo di cancello in ferro. Le scale esterne comuni al piano primo e secondo permettono l'accesso al pianerottolo sul quale si affacciano i due ingressi del locale magazzino. Dal piano primo le scale proseguono interne sino al livello superiore.

2.4.2 DESCRIZIONE E COMPUTO DELLE SUPERFICI UTILI

Il magazzino è esposto a nord est – nord ovest, con due accessi antistanti che si affacciano sul pianerottolo, bene comune non censibile all' ex sub 5, oggi sub 6, e al sub 3 allocato al piano secondo. Il locale ha una superficie netta di circa 180,00 mq ed è libero sui tre lati finestrati, risulta cieca la parete esposta a sud est e sulla quale insiste un pozzo luce, utilizzato in passato come vano montacarichi, della dimensione di 9,00 mq circa. Sul lato nord ovest insiste una terrazza in parte coperta che si affaccia a sbalzo sulla via San Martino. Anche sul lato nord est è presente una terrazza che si affaccia sulla corte (*bene comune non censibile*).

La tabella sottostante indica le superfici nette utili:

SUB 5	Sup. Netta
Magazzino	
Magazzino	180,00 mq
Vani accessori	
Veranda	5,50 mq
Superficie netta non residenziale	185,50 mq
Aree scoperte	Sup. Netta
Terrazza (<i>nord est</i>)	10,00 mq
Terrazza (<i>sud ovest</i>)	9,00 mq
Pozzo luce	9,25 mq
Superficie scoperta	19,00 mq
TOTALE DELLE SUPERFICI UTILI	213,75 mq

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

2.4.3 CONFINI E DATI CATASTALI

I confini del lotto n. 4 risultano nettamente individuabili e distinguibili così come descritto ed illustrato nel *Allegato 08 – Scheda Lotto n.4.*

Il Magazzino censito al **sub 5**, situato al piano primo:

si affaccia a sub – est su strada pubblica;

si affaccia a nord – est e nord - ovest su corte privata;

confina con le pareti interne col sub 7 (bene comune non censibile);

confina a sud – ovest con il mappale 1073 (altra proprietà);

Da documentazione acquisita e dalle ulteriori indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati sono risultati censiti come segue:

Comune:	Tempio Pausania		Indirizzo:	Via San Martino n. 12		
Piano 1	Foglio:	216	Particella:	1848	Subalterno:	5
C/2 – Magazzino			Superficie catastale 196,00 mq			

Dall'elaborato planimetrico depositato in Catasto (*vedi Allegato 03 – Lotto n.4*) il cortile in cui insiste il fabbricato, identificato col subalterno 4, risulta *bene comune non censibile ai sub 5, sub 1 (PT) e sub 3 (P2).*

2.4.4 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante dello spessore di cm 30 e pilastri con solai piani ed inclinati in latero cemento, il manto di copertura in coppi. Infissi in legno con coibentazione. Pavimenti al grezzo, no rivestimento, pareti intonacate internamente, pareti intonacate e tinteggiate esternamente. Buone condizioni strutturali.

2.4.5 CARATTERISTICHE DI ZONA

L'immobile è situato nel quartiere denominato “*Monti Longu*”, in Centro Storico nei pressi della via Roma (bassa), a circa 500 metri dalla piazza Gallura, ed è ben collegato alla viabilità principale. L'area in prossimità è ben illuminata e servita dal servizio idrico, fognario e telefonico. In prossimità sono presenti attività artigianali e commerciali legate all'edilizia e al settore alimentare. La via San Martino è ben collegata alle vie di comunicazione principali: circonvallazione e strade provinciali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 3

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

- a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

3.1 CONFORMITA' DEI BENI PIGNORATI

3.1.1 LOTTO N. 1 (foglio 177, particella 134 sub 17, 34, 42)

I dati indicati nel pignoramento **benché in parte erranei, consentono l'univoca individuazione del bene**. Il lotto n.1 infatti fa parte di un complesso residenziale sito nel Comune di Tempio Pausania (SS) in Circonvallazione San Francesco al n. 9 e non 16, come indicato nel pignoramento.

3.1.2 LOTTO N. 2 (foglio 173, particella 352 sub 12, 16)

I dati indicati nel pignoramento **benché in parte erranei, consentono l'univoca individuazione del bene**. Il subalterno n.12 (Appartamento) è erroneamente indicato nel pignoramento al piano terra, in realtà è ubicato al piano quinto.

3.1.3 LOTTO N. 3 (foglio 6, particella 521)

I dati indicati nel pignoramento **hanno consentito l'univoca individuazione del bene**.

3.1.4 LOTTO N. 4 (foglio 216, particella 1848 sub 5)

I dati indicati nel pignoramento **hanno consentito l'univoca individuazione del bene**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale.

4.1 REGOLARITA' CATASTALE E VARIAZIONI

Per quanto riguarda la regolarità catastale dei beni si sono visionate le schede catastali e quando presenti gli elaborati planimetrici. A seguito della comparazione di tali documenti con lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi, sono state riscontrate alcune difformità. Pertanto dove necessario si è provveduto alla variazione della scheda planimetrica e alla redazione dell'elaborato planimetrico con la presentazione di Docfa.

Tutta la documentazione Catastale aggiornata è contenuta negli **Allegati 10 – 11 – 12**.

4.1.1 LOTTO N. 1 (Appartamento con magazzino e autorimessa)

Nel Lotto n. 1 **i beni risultano correttamente intestati e accatastati**. Non è risultato presente l'elaborato planimetrico, che si è provveduto a redarre;

E' stata riscontrata la conformità con lo stato di fatto delle planimetrie dei subalterni 34 (magazzino) e 42 (autorimessa), mentre **il subalterno 17 (appartamento) è risultato parzialmente difforme (vedi punto 6.2.1)**. Quindi **si è dovuto provvedere a variare la scheda planimetrica con redazione del docfa** per errata rappresentazione planimetrica e conseguentemente è stato necessario anche un elaborato planimetrico parziale.

Attualmente, gli immobili di cui sopra risultano quindi accatastati come segue:

Comune:	Tempio Pausania			Indirizzo:	Circ. San Francesco n. 9	Piano T	
Foglio:	177	Particella:	134	Subalterno:	17	Zona censuaria:	1
Categoria:	A/3	Classe:	2	Consistenza catastale:		6,5 vani	
Superficie catastale:	96 mq			Rendita catastale:		€. 469,98	

Comune:	Tempio Pausania			Indirizzo:	Circ. San Francesco n. 16	Piano S1	
Foglio:	177	Particella:	134	Subalterno:	32	Zona censuaria:	1
Categoria:	C/2	Classe:	1	Consistenza catastale:		8 mq	
Superficie catastale:	12 mq			Rendita catastale:		€. 36,36	

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2013 R.G.E.
-RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA-

Comune:	Tempio Pausania			Indirizzo:	Circ. San Francesco n. 16	Piano S2	
Foglio:	177	Particella:	134	Subalterno:	42	Zona censuaria:	1
Categoria:	C/6	Classe:	1	Consistenza catastale:		15 mq	
Superficie catastale:		19 mq		Rendita catastale:		€ 43,38	

4.1.2 LOTTO N. 2 (Appartamento con autorimessa)

Gli immobili facenti parte del lotto n. 2 risultano **regolarmente accatastati e correttamente intestati**. Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi (vedasi a tal proposito l'**Allegato 03** – Lotto n. 2).

Come già indicato nelle note al **Punto 2.2.3**, in visura gli immobili risultano intestati ai debitori per la sola nuda proprietà, mentre l'usufrutto per 1/2 ciascuno (come meglio specificato al **Punto 10.2** e **Punto 14.2**);

4.1.3 LOTTO N. 3 (Laboratorio di falegnameria artigianale)

Il Lotto n. 3, costituito da un capannone di tipo industriale con annessa area scoperta, risulta censito al N.C.U.E. di Tempio P. al foglio 6, particella 521. **Il bene è accatastato e correttamente intestato**.

A seguito di sopralluogo però si sono **riscontrate delle difformità tra scheda planimetrica depositata in Catasto e lo stato di fatto** (vedi punto 6.2.3). Si è reso dunque necessario provvedere alla **regolarizzazione catastale presentando la scheda variata con apposita procedura docfa**. Tale procedura ha variato la consistenza e conseguentemente la rendita catastale dell'immobile.

Attualmente l'immobile di cui sopra risulta accatastato come segue:

Comune:	Tempio Pausania			Indirizzo:	Loc. Zona Industriale, Lotto 53	Piano T	
Foglio:	6	Particella:	521	Subalterno:		Zona censuaria:	3
Categoria:	D/1	Classe:	3	Consistenza catastale:			
Superficie catastale:				Rendita catastale:		€ 21 282,04	

ASTE GIUDIZIARIE.IT

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

4.1.4 LOTTO N. 4 (Magazzino)

Il Lotto n. 4 (Magazzino), censito al N.C.U.E. Di Tempio P. al Foglio 216 particella 1848 subalterno 5, è risultato **accatastato e intestato**, ma non conforme allo stato di fatto, così come l'elaborato planimetrico depositato in Catasto.

E' stato necessario provvedere alla presentazione di un nuovo docfa per errata rappresentazione planimetrica, con la soppressione del sub 5 e la costituzione di tre nuovi subalterni: il sub 6 (*ex sub 5 – magazzino*), il sub 7 (*bene comune non censibile ai sub 6 e 3 – scale*) e il sub 8 (*bene comune non censibile ai sub 6 e 3 – cortile*). **Contestualmente è stato prodotto anche un nuovo elaborato planimetrico.**

Attualmente, gli immobili di cui sopra risultano quindi accatastati come segue:

Comune:	Tempio Pausania			Indirizzo:	Via San Martino n. 12	Piano 1	
Foglio:	216	Particella:	1848	Subalterno:	6	Zona censuaria:	1
Categoria:	C/2	Classe:	2	Consistenza catastale:		180 mq	
Superficie catastale:		207 mq		Rendita catastale:		€ 957,51	

Comune:	Tempio Pausania			Indirizzo:	Via San Martino n. 12	Piano T-2	
Foglio:	216	Particella:	1848	Subalterno:	7	Zona censuaria:	1
Categoria:		Classe:		Consistenza catastale:			
Superficie catastale:				Rendita catastale:			

Comune:	Tempio Pausania			Indirizzo:	Via San Martino n. 12	Piano T	
Foglio:	216	Particella:	1848	Subalterno:	8	Zona censuaria:	1
Categoria:		Classe:		Consistenza catastale:			
Superficie catastale:				Rendita catastale:			

Nota CTU:

- Il LOTTO n. 4, come indicato al punto 1.2.4 risulta intestato in visura catastale ai signori *Omissis* per 3/9, *Omissis* per 2/9, *Omissis* per 2/9 e a *Omissis* per 2/9.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

5.1 DATI URBANISTICI E RELATIVI VINCOLI

5.1.1 LOTTO N. 1 (Appartamento con magazzino e autorimessa)

In merito ai vincoli urbanistici, il lotto, sito nel Comune di Tempio Pausania ricade ai sensi del vigente **Programma di Fabbricazione in Zona B – Zone residenziali di completamento urbano** dove sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione.

5.1.2 LOTTO N. 2 (Appartamento con autorimessa)

In merito ai vincoli urbanistici, il lotto, sito nel Comune di Tempio Pausania ricade ai sensi del vigente **Programma di Fabbricazione in Zona B1 – Zone residenziali di completamento urbano** dove sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione.

5.1.3 LOTTO N. 3 (Laboratorio di falegnameria artigianale)

In merito ai vincoli urbanistici, il lotto, sito nel Comune di Tempio Pausania ricade ai sensi del vigente **Programma di Fabbricazione in Zona D – Produttiva** dove sono consentiti gli interventi per la realizzazione di impianti produttivi, piccolo – industriali, artigianali, di stoccaggio, commerciali e assimilabili. Ricade all'interno della ex Zona Industriale di Interesse Regionale (Z.I.R.), che dal dicembre 2019 è passata sotto la competenza del Comune di Tempio, per cui **le N.T.A. a cui è sottoposto sono quelle del Piano Regolatore della Z.I.R. (Allegato 14)** approvato e vigente.

5.1.4 LOTTO N. 4 (Magazzino)

Il lotto sito nel Comune di Tempio Pausania ricade ai sensi del vigente **Programma di Fabbricazione in Zona A – Centro Storico**, dove vigono le N.T.A. del **Piano Particolareggiato del Centro Storico. Il fabbricato è ubicato nel Comparto n. 099 – Edificio A4 Ristrutturazione**

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Urbanistica con intervento diretto, dove sono previsti tutti gli interventi ammessi negli edifici A1, A2, A3 e specificati nell'Art. 25 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Questi edifici che mantengono dei valori storico – ambientali da salvaguardare, necessitano di una radicale trasformazione funzionale e tecnico – igienica e di un generale recupero dell'esistente da ottenere sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale degli impianti, sia attraverso la ristrutturazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Quesito n. 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento dei titoli in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'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 l'art.46, co.5, D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo del conseguimento del titolo in sanatoria.

Dopo un colloquio con il personale del Ufficio Tecnico Settore Edilizia Privata del Comune di Tempio Pausania si è proceduto a verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili, con procedura di Accesso agli atti (vedi allegato 13). A seguito della documentazione prodotta e della comparazione tra le pratiche edilizie reperite e il rilievo fotografico e metrico sui lotti si è constatato quanto segue.

6.1 LOTTO N. 1 (Appartamento con deposito e autorimessa)

A) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL LOTTO E AGIBILITA

Il Lotto fa parte di un complesso residenziale denominato "I mandorli" costruito nel 1990 a seguito di Piano di Lottizzazione in virtù e in forza alla Concessione Edilizia n. 144 del 20/12/1988. Fa seguito una "richiesta di Variante alla C.E. n.144/88" presentata in data 31/03/90 che si è conclusa col rilascio della C.E. n.64 del 07/08/1990. Tutto il complesso residenziale è autorizzato dalla Licenza di abitabilità e usabilità del 6 marzo 1995.

B) PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Il lotto è risultato **conforme alle autorizzazioni** per quanto riguarda le superfici, i volumi, le altezze, la conformazione planimetrica e le destinazioni d'uso, **eccezion fatta per il subalterno 17 (casa di civile abitazione)** dove nella zona notte si è riscontrata **la traslazione di due tramezzi** per circa 20 cm che modificano le dimensioni del bagno e di una camera (vedi planimetria sottostante) **senza però comprometterne la regolarità** edilizia. Infatti tali opere, conformi al regolamento edilizio vigente, sono facilmente sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità (SCIA in Sanatoria).

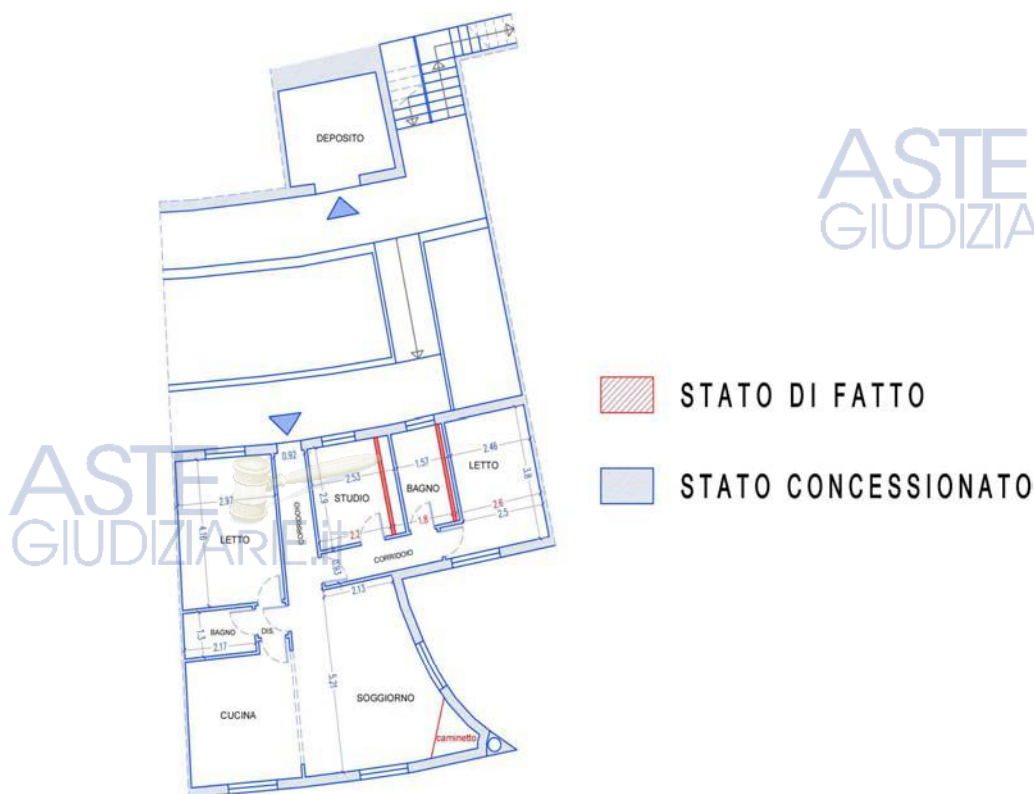


DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it





Comparazione tra stato di fatto e stato autorizzato

Gli oneri necessari per la regolarizzazione, a mezzo pratica in accertamento di conformità, delle irregolarità riscontrate a seguito del sopralluogo, sebbene siano da stabilire esattamente dall'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria, possono essere quantificate in:

- diritti di segreteria e sopralluogo € 65,00;
- Bolli € 32,00;
- Sanzione di € 500,00 + 10% circa del computo metrico relativo alle opere realizzate.

6.2 LOTTO N. 2 (Appartamento con autorimessa)

A) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL LOTTO E AGIBILITA'

Il Lotto n. 2 è allocato in un palazzo di tipo residenziale, costruito tra il 1967 e il 1969 in forza alla **Licenza Edilizia n. 120 del 20/12/1966** (richiesta del 25/05/1965) per la “nuova costruzione di un edificio per uso abitazione”. I lavori sono iniziati il 5 settembre 1967 e conclusi il 25 aprile 1969. Il **Permesso di abitabilità n. 8461** è del 28 ottobre 1969.



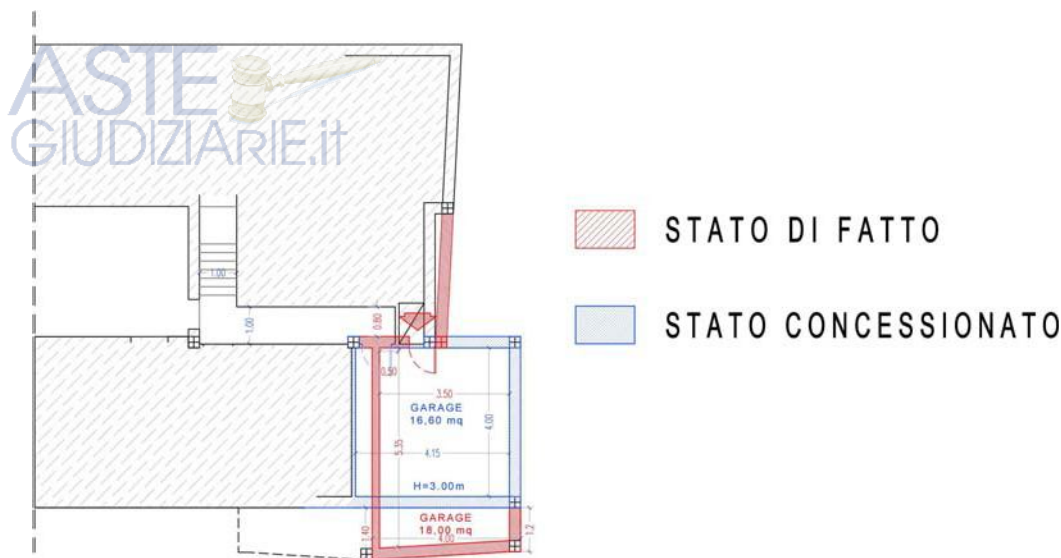
DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

B) PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Il lotto n. 2 è risultato **parzialmente conforme alle autorizzazioni**. Infatti mentre il **il subalterno 12 (appartamento)** è stato realizzato così come da progetto, il **subalterno 16 (autorimessa)**, benché correttamente accatastato, **non corrisponde** per superficie e volume al progetto approvato (vedi planimetria sottostante).



Comparazione tra stato di fatto e stato concessionato

Poiché dall'accesso agli atti non sono emerse pratiche che autorizzassero tali modifiche, a seguito di colloquio col Responsabile del Servizio Edilizia Privata del Comune di Tempio P., è emerso che poiché tali opere sono state iniziate nel settembre 1967 e costituiscono parte strutturale dell'edificio, è possibile sanarle in conformità al regolamento edilizio vigente, con pratica di accertamento di conformità.

Gli oneri necessari per la regolarizzazione, a mezzo pratica in accertamento di conformità, delle irregolarità riscontrate a seguito del sopralluogo, sebbene siano da stabilire esattamente dall'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria, possono essere quantificate in:

- diritti di segreteria e sopralluogo € 65,00;
- Bolli € 32,00;
- Per la volumetria realizzata in difformità = € 5,27 per ogni mc realizzato in difformità + sanzione di € 500,00;

ASTE GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

6.3 LOTTO N. 3 (Laboratorio di falegnameria artigianale e uffici)

A) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL LOTTO E AGIBILITA'

Il capannone artigianale è stato realizzato in forza alla **Concessione Edilizia n. 7** del 28/01/2003 “un laboratorio artigianale di falegnameria nella Z.I.R.” e rilasciata alla ditta Falegnameria Omissis S.N.C. di Omissis a seguito di voltura. Successivamente in data 12/06/2003 è stata presentata la richiesta di variante in corso d'opera ed è stata rilasciata in data **20/11/2003** la **Concessione Edilizia n. 184** per “*ampliamento e modifiche*”. **In data 12 maggio 2005 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità.**

Nel giugno 2008 è stata presentata al SUAP del Comune di Tempio pratica per la realizzazione di un impianto fotovoltaico ubicato sulla copertura del capannone, opere non realizzate.

B) PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Il fabbricato artigianale, benché regolarmente censito al N.C.U.E. del Comune di Tempio P. al foglio 6 particella 521, a seguito dei rilievi eseguiti durante il sopralluogo, **è risultato difforme** sia alla planimetria depositata in Catasto che **agli elaborati progettuali allegati alla C.E. n.184/2003.**

Le difformità riscontrate sono elencate di seguito:

1. il posizionamento all'interno del volume principale della sala verniciatura;
2. eliminazione di un tramezzo e modifica aperture nel locale esposizione e uffici al piano primo;
3. chiusura laterale con muratura della tettoia adibita a ricovero legnami, e conseguente aumento di volumetria;
4. aumento di superficie e volumetria dei locali esterni adibiti a locale tecnico e locale silos;
5. realizzazione di un volume esterno prefabbricato, realizzato in legno e vetro e con copertura a una falda in legno con finitura in coppi e tegole. Costruito sul lato nord est in aderenza al confine e accessibile sia dal fabbricato principale per mezzo di uscita di sicurezza sia dall'esterno.

Le opere ai punti 1, 2, 3, 4, realizzate in difformità al progetto approvato sono sanabili con la presentazione di una pratica edilizia in Accertamento di Conformità (**SCIA in Sanatoria**). La volumetria residua permette infatti la sanabilità delle opere.

Il volume esterno (al punto 5) è da rimuovere/demolire in quanto la sua realizzazione rende inefficace l'utilizzo di una delle uscite di sicurezza dell'area adibita alla lavorazione.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



PIANO TERRA

- ASTE GIUDIZIARIE.it**
- OPERE ESEGUITE IN CONFORMITA' AL PROGETTO APPROVATO
 - OPERE PREVISTE IN PROGETTO E NON REALIZZATE
 - OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' E SANABILI
 - OPERE REALIZZATE IN DIFFORMITA' E NON SANABILI



PIANO PRIMO

ASTE GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Gli oneri necessari per la regolarizzazione, a mezzo pratica in accertamento di conformità, delle irregolarità riscontrate a seguito del sopralluogo, sebbene siano da stabilire esattamente dall'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria, possono essere quantificate in:

- diritti di segreteria e sopralluogo € 65,00;
- Bolli € 32,00;
- **Volume realizzato in difformità** alla C.E. = € 5,18 per ogni mc realizzato in difformità + sanzione di € 500,00;
- **Opere realizzate in difformità alla C.E.** = 10% del computo metrico delle opere realizzate;

6.4 LOTTO N. 4 (Magazzino)

A) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL LOTTO E AGIBILITA'

Il magazzino fa parte di una costruzione a due piani di tipo misto residenziale/produttiva. L'edificio, originariamente ad un piano, è stato realizzato nel 1973 con **Licenza Edilizia n. 110 del 27/11/72** relativa alla realizzazione di un laboratorio artigianale (vedi Allegato 13) e nel 1982 in virtù e in forza alla **Concessione Edilizia n. 54 del 23/04/1981** per la "sopraelevazione piano 1° uso laboratorio falegnameria e piano mansarda uso abitazione". A cui fa seguito una richiesta di *Condominio Edilizio* (Legge n.724/94) presentata in data 14/03/86 per opere di "Ampliamento e modifiche interne ed esterne nel fabbricato adibito a laboratorio artigianale (P.T. E P.1°) e a civile abitazione (P.2°) e per le quali è stata rilasciata la **C.E. n. 284 del 13/12/1996**. La **Licenza di abitabilità e usabilità** è del 3 luglio 1982.

B) PRESENZA DI OPERE ABUSIVE E SANABILITA'

Il lotto è risultato **conforme alle autorizzazioni** per quanto riguarda le superfici, i volumi, le altezze, la conformazione planimetrica. E' stato necessario modificare la scheda planimetrica catastale perché non conforme allo stato di fatto (vedi Punto 6.3.4).

Quesito n. 7

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

Nessuno dei beni pignorati è gravato da censo, livello o uso civico.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 8

Specifichi l'importo annuo delle spese di gestione e manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche 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 provvedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

8.1 SPESE INSOLUTE

A seguito di colloquio con i proprietari degli immobili **non sono state rilevate spese straordinarie insolute**, ne spese condominiali non pagate.

8.2 ALTRI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AI BENI

Non risultano poi altri oneri e/o vincoli che dovranno essere cancellati alla vendita.

8.3 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLATE ALLA VENDITA

Dalle ispezioni che la scrivente ha eseguito presso la Conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, sull'immobile pignorato non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto indicato nelle certificazioni ipotecarie presenti agli atti (*c.f.r. Allegato 01*).

– TRASCRIZIONE CONTRO del 03/05/2013 – **Atto di pignoramento degli immobili** – Reg. part. 2677.
Reg. Gen 3613, Rep. 594 del 29/01/2013;

I costi necessari per la cancellazione delle suddette formalità pregiudizievoli, sono di € 35,00 di tassa ipotecaria + € 59,00 di imposta di bollo, ed € 200,00 di imposta ipotecaria per cancellazione pignoramento, per un **totale di € 294,00**, al netto di eventuali oneri professionali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo in questo 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.

Come anticipato al *Punto 1.2.2*, l'Atto di pignoramento ha riguardato sette beni, tutti siti nel territorio del Comune di Tempio Pausania. Per collocazione e caratteristiche tali beni immobili sono stati raggruppati in quattro lotti. In due di questi lotti gli immobili che ne fanno parte possono essere venduti anche separatamente (*a tal proposito vedasi Punto 14.1 e 14.2 – Stima immobili*) come meglio descritto di seguito:

9.1 LOTTO N. 1

Appartamento con magazzino e autorimessa

Sito nel Comune di Tempio Pausania, in Circonvallazione San Francesco n.9 e censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 177, particella 134 sub.17 (PT), Categoria A3; sub. 34 (PT), Categoria C/2; Piano S2, foglio 177, sub. 42 (S1), Categoria C/6;

A giudizio del C.T.U. il **subalterno 42** che risulta indipendente dal punto di vista dell'accessibilità, **può essere venduto separatamente.**

9.2 LOTTO N. 2

Appartamento con autorimessa sito nel Comune di Tempio Pausania, via Istria n.15 e censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 173, particella 532 sub.12 (P5) e sub.16,

Dato che i **subalterni 12, 16** sono indipendenti, ovvero ad essi si accede da parti comuni interne al palazzo, **tali immobili possono essere venduti separatamente.**

9.3 LOTTO N. 3

Laboratorio di falegnameria artigianale e uffici sito nel Comune di Tempio Pausania, Zona Industriale snc. Lotto 53 e censito al N.C.U.E. Tempio al foglio 6, particella 521.

L'immobile non può essere venduto separatamente.

9.4 LOTTO N. 4

Magazzino sito nel Comune di Tempio Pausania in via San Martino n. 12 e censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 216, particella 1848 sub. 6 (P1).

L'immobile non può essere venduto separatamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 10

Dica nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. Dall'art. 846 c.c. E dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

10.1 LOTTO N. 1

Appartamento con magazzino e autorimessa e censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 177, particella 134 sub 17, 34, 42:

Con **Scrittura privata di Compravendita** del 20/02/1991 Repertorio n. 47945 – Articolo 1944 Casella 2477 Trascritto in data 28 marzo 1991, i signori *Omissis* e *Omissis* (entrambi debitori – Punto 1.2) acquistano in comunione dei beni gli immobili del Lotto n. 1.

Gli immobili facenti parte del lotto possono essere pignorati per intero.

10.2 LOTTO N. 2

Appartamento con autorimessa e Censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 173, particella 532 sub 12, 16:

Per i sub 12 e 16, con Atto di Compravendita del 30/09/1999 Repertorio n. 1357 – Registrato a Tempio P. il 14/09/1999 (*Allegato 15*), è stato costituito l'**Usufrutto a vita natural durante in favore** dei signori *Omissis* e *Omissis* in regime di comunione dei beni e **con diritto reciproco di accrescimento in caso di morte**, mentre i signori *Omissis* e *Omissis* (debitori– Punto 1.2) hanno mantenuto la Nuda Proprietà per 1/2 ciascuno. Successivamente alla morte del signor *Omissis*, la signora *Omissis* risulta unica usufruttuaria.

Gli immobili facenti parte del lotto possono essere pignorati per la nuda proprietà e venduti, fermo restando l'usufrutto a vita a favore della signora Omissis.

10.3 LOTTO N. 3

Laboratorio di falegnameria artigianale e uffici e censito al N.C.U.E. Tempio al foglio 6, particella 521:

Con **Atto di Compravendita** del 08/10/2000 Repertorio n. 47496 Raccolta n. 14783, Trascritto al Tribunale di Tempio P. in data 25 ottobre 2000 al n. 906 (*Allegato 16*), la Società “*Omissis*. & C. S.N.C. Falegnameria *Omissis* di *Omissis* vende “in piena e assoluta proprietà e

disponibilità” il terreno censito in Catasto al F. 6 Mappale 183 alla Falegnameria Omissis s.n.c. di Omissis & C.

La Proprietà dell'immobile in oggetto è per 1000/1000 della **Omissis S.N.C. di Omissis & C.**

Il lotto n. 4 può essere pignorato per intero e venduto.



10.4 LOTTO N. 4

Magazzino e censito al N.C.U.E. di Tempio al foglio 216, particella 1848 sub 6 (ex sub. 5):

Con **Atto di Compravendita** a favore di *Omissis* Repertorio n. 10972 Raccolta n. 2650, Registrato a Cagliari il 12/03/1974 al n. 2830 è stato comprato il terreno sul quale poi è stato realizzato l'immobile (*Punto 6.1.4*). In seguito alla **Successione causa mortis** del 19/07/2010, Registrata a Tempio P. il 04/05/2011, la proprietà del lotto n. 4 è passata alla signora Omissis per 3/9, alla signora Omissis per 2/9 e ai signori Omissis e Omissis (debitori – Punto 1.2) per 2/9 ciascuno.

Il Lotto n. 4 è pignorabile solo pro quota per 4/9.



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



Quesito n. 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente 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;

Tutti gli immobili facenti parte dei Lotti sono risultati occupati ad eccezione fatta dell'immobile del Lotto n. 4. Lo stato degli immobili è descritto come segue:

Lotto n. 1 Appartamento con magazzino e autorimessa

L'appartamento risulta ad oggi **occupato** dal signor *Omissis* (debitore) e figli. L'atto di compravendita è antecedente alla data di pignoramento (vedi **Punto 10**).

Lotto n. 2 Appartamento con autorimessa

L'appartamento risulta ad oggi **occupato** dai signori *Omissis* e *Omissis* entrambi debitori. L'Atto di costituzione dell'usufrutto a favore dei signori *Omissis* è risalente la 1999, data antecedente a quella del pignoramento (vedi **Allegato 15**).

Lotto n. 3 Laboratorio di falegnameria artigianale e uffici

Il fabbricato industriale è risultato **occupato**. Al piano terra infatti i titolari della falegnameria OMISSIS continuano ad esercitare la propria attività, mentre il piano superiore dell'immobile (Piano primo – Uffici e Sala esposizione) è occupato dalla OMISSIS S.R.L. con regolare **Contratto di locazione** commerciale (vedi **Allegato 17**) stipulato in data 6/11/2014 e della durata di anni 6. Poiché il contratto di locazione è stato stipulato in data posteriore alla data del pignoramento, sull'immobile non grava diritto di locazione della OMISSIS S.R.L.

Lotto n. 4 Magazzino

Il magazzino è risultato **libero** e non gravato da contratto di locazione.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Quesito n. 12

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



Non è presente un atto di assegnazione.



Quesito n. 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che restano a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi altresì l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

13.1 ALTRI VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE



Oneri a carico totale dell'acquirente potranno essere quelli per l'eventuale regolarizzazione edilizia – urbanistica dell'immobile (si verifichi a tal proposito il **Punto 6**).

ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO	
DECRETO DI TRASFERIMENTO	Spesa obbligatoria
CANCELLAZIONI PREGIUDIZIEVOLI	Spesa obbligatoria
ONERI PER LA SANATORIA URBANISTICA-EDILIZIA	Spesa obbligatoria
LIBERAZIONE (SE NON AVVIATA PRIMA)	Spesa eventuale
SPESE CONDOMINIALI	Spesa obbligatoria



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it



13.2 QUATIFICAZIONE SPESE CONDOMINIALI E DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI

A seguito di colloquio con i proprietari degli immobili sono state rilevate per ognuno dei lotti le seguenti spese:

8.1.1 LOTTO N. 1 (*Appartamento con magazzino e autorimessa*)

Il Lotto fa parte di un complesso residenziale dove è stato costituito un condominio e le spese comuni a carico dell'immobile risultano essere la luce delle scale e delle aree esterne condominiali stimate **in circa € 50 mensili.**

8.1.2 LOTTO N. 2 (*Appartamento con autorimessa*)

Il Lotto fa parte di un palazzo residenziale con condominio e le spese comuni a carico dell'immobile risultano essere la luce e la pulizia di scale, ascensore e delle aree interne ed esterne condominiali .
La stima delle spese è di **€ 480,00 annue.**

8.1.3 LOTTO N. 3 (*Laboratorio di falegnameria artigianale*)

Nessuna spesa condominiale.

8.1. LOTTO N. 4 (*Magazzino*)

Il magazzino fa parte di una costruzione a due piani di tipo misto residenziale/produttiva. Non vi è un condominio costituito. Le spese sono relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni: scale e cortile. **Non quantificate.**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Quesito n. 14

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

METODO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda il calcolo della consistenza degli immobili si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" e il principio adottato fa riferimento al D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La consistenza è stata determinata considerando la superficie commerciale la cui misurazione è fatta al lordo delle murature esterne (max 50 cm) ed interne, con il 50% delle murature in comune fino a 25 cm, e le superfici vengono rapportate con i coefficienti correttivi previsti dal DPR 138/98 e nella norma UNI 10750.

Una volta valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto ad effettuare la stima di ognuno dei Lotti in oggetto utilizzando il cosiddetto valore di mercato, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in una normale condizione di mercato. Si è dunque proceduto con la consultazione della banca dati l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), con riferimento al 2° semestre del anno 2019, e per ottenere una valutazione più legata al valore attuale di vendita si sono interpellate alcune agenzie immobiliari operanti a Tempio. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., a dato valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., a dato valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima, in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per il Lotto n.2 verrà poi stimato il valore dell'usufrutto e della nuda proprietà, calcolati in base alle percentuali di calcolo indicate nella *Tabella dei coefficienti dell'usufrutto e della nuda proprietà* approvata con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze il 20 dicembre 2019 e in vigore dal 1° gennaio 2020.

Per il Lotto n.4 bene immobiliare indivisibile e pignorabile solo pro quota verranno calcolate le quote relative ai debitori.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

Piazza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

14.1 VALORE DEL LOTTO N. 1 *(Casa di civile abitazione con magazzino e autorimessa)*
Foglio 177, particella 134 sub 17, 34, 42

Per il Lotto n.1 è stato stimato sia il valore dell'intero lotto sia separatamente.

14.1.A CONSISTENZA

La consistenza degli immobili facenti parte del lotto n.1, è stata determinata come segue:

	Sup. Lorda	Coeff. di Raguaglio	Sup. Commerciale
- Appartamento (sub 17)	96,00 mq	1	96,00 mq
- Pertinenze esclusive di servizio <i>non comunicanti</i> con i vani principali:			
<i>Vani accessori</i> (sub 34)	10,00 mq	0,25	2,50 mq
Superficie (L) commerciale:			98,50 mq
<i>Vani accessori</i> (sub 42)	18,00 mq	0,5	9,00 mq
Superficie lorda:	124,00 mq		
Totale Superficie (L) commerciale:			107,50 mq

Sono state considerate, il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ingressi e similari); il 25% delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità residenziale (magazzino e autorimessa) non comunicanti con i vani principali.

14.1.B STIMA VALORE DEI SUBALTERNI 17, 34 e 42

SUBALTERNI 17, 34

Per gli immobili residenziali siti a Tempio Pausania in Zona B, adiacente al centro storico, e relativo ad appartamenti (sub 17) inseriti in complessi residenziali del tipo *a ballatoio* con deposito (sub 34), il valore di vendita, indicato delle agenzie immobiliari interpellate, varia tra i 700 e 900 €/mq. Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali di tipo economico oscilla tra min di 700 €/mq ed un max di 900 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale, come calcolata al Punto A.

Poiché i due dati risultano in linea tra di loro e considerando che l'immobile benché datato, risulta in buone condizioni e inserito in una zona residenziale ben collegata e servita, si è preso come riferimento il valore medio 800 €/mq ottenendo il seguente risultato:

$$98,50 \text{ mq} \times € 800 (\text{valore medio mercato}) = € 78.800,00$$

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. , e nello specifico caso, il valore di stima va anche corretto con gli oneri per la regolarizzazione a mezzo pratica in Accertamento di conformità delle irregolarità riscontrate a seguito del sopralluogo, che sebbene siano da stabilire esattamente a carico dell'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria della pratica, comunque possono stimarsi in circa € 2.500,00, comprensivi degli oneri professionali.

$$€ 78.800,00 - € 2.500,00 = € 76.300,00$$

Alla fine il prezzo stimato per i sub 17 e 34 risulta essere:



V = € 76.000,00 (in cifra tonda)
(Settantaseimila/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dei subalterni 17 e 34.

SUBALTERNO 42

Per le autorimesse in Tempio Pausania in Zona B, il valore indicato delle agenzie immobiliari della zona varia tra i 400 e 600 €/mq. E il valore di mercato oscilla anch'esso tra 450 e 650 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale, come calcolata al *Punto A*.

Vista la richiesta di box auto, si è preso come riferimento il valore più alto 650 €/mq ottenendo il seguente risultato:

$$9 \text{ mq} \times € 650 \text{ (valore max di mercato)} = € 5.850,00$$

Alla fine dunque, il prezzo stimato per il sub 42 risulta essere:

V = € 6.000,00 (in cifra tonda)
(Seimila/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta del subalterno 42.

Il valore stimato per il Lotto n. 1 risulta essere complessivamente:

Valore Lotto n.1 = € 82.000,00(cifra tonda)
(Ottantaduemila/00 euro)



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

14.2 VALORE DEL LOTTO N. 2 (Appartamento con autorimessa)
Foglio 173, particella 532 sub 12, 16

14.2. A CONSISTENZA

La consistenza è stata determinata come segue:

	Sup. Lorda	Coeff. di Ragguaglio	Sup. Commerciale
- Appartamento (residenziale):	132,00 mq	1	132,00 mq
- Pertinenze esclusive di ornamento <i>comunicanti con i vani principali:</i>			
<i>balconi</i>	12,00 mq	0,3	3,60 mq
Superficie (L) commerciale (sub 12):			135,60 mq
- Pertinenze esclusive di servizio <i>non comunicanti con i vani principali:</i>			
<i>vani accessori (sub 16)</i>	23,00 mq	0,5	11,50 mq
Superficie lorda:	167,00 mq		
Totale Superficie (L) commerciale:			147,10 mq

Sono state considerate, il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ingressi e similari); il 30% delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità residenziale (balconi) comunicanti con i vani principali, ed il 25% delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità residenziale (autorimessa) non comunicanti con i vani principali.

14.2. B STIMA VALORE DELLA NUDA PROPRIETA' DEL SUBALTERNO 12 e 16

Per la stima dei beni immobili del Lotto n.2 è stato necessario calcolare il valore della nuda proprietà
che è dato da:

$$\text{Valore nuda proprietà} = \text{Valore di mercato} - \text{Usufrutto}$$

SUBALTERNO 12

Per gli immobili residenziali siti a Tempio Pausania in Zona B e relativo ad appartamenti inseriti in complessi residenziali del tipo a palazzo inseriti in zona periferica, il valore varia tra i 500 e 700 €/mq. Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato per immobili residenziali di tipo



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

economico oscilla tra un valore min di 700 €/mq ed un max di 900 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale, come calcolata al **punto A**.

Poiché i due dati non risultano in linea tra di loro e considerando che l'immobile risulta datato e necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, si è preso come riferimento la media dei due valori più bassi che risulta essere di 600 €/mq, ottenendo il seguente risultato:

$$135,60 \text{ mq} \times € 600,00 = € 81.360,00$$

Tale cifra è stata corretta con un deprezzamento del 5%, con cui sono state valutate le spese necessarie per la messa a norma e l' adeguamento dell'impianto elettrico (*vedi Punto 2.2.5*). Ne consegue il valore di mercato così calcolato:

$$\text{Valore di mercato} = 135,60 \text{ mq} - 5\% = \text{€ } 77.292,00$$

L'usufrutto dipende dal valore di mercato e dall'età anagrafica dell'usufruttuario e dall'anno di riferimento (*vedi Metodo di determinazione del valore immobiliare*). In questo caso avendo l'usufruttuario un età di 86 anni, il coefficiente a cui si fa riferimento è il 20%. Per cui:

$$\text{Usufrutto} = € 77.292,00 \times 20\% = \text{€ } 15.458,20$$

A questo punto è possibile calcolare la nuda proprietà:

$$\text{Valore nuda proprietà} = € 77.292,00 - € 15.458,00 = \text{€ } 61.833,80$$

Ovvero

$$\text{V} = \text{€ } 61.800,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

(Sessantunmilaottocento/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta del subalterno 12 oggetto di esecuzione.

SUBALTERNO 16

Per le autorimesse in Tempio Pausania in Zona B, il valore di vendita delle agenzie immobiliari interpellate varia tra i 450 e 650 €/mq. E il valore di mercato oscilla anch'esso tra 450 e 650 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale, come calcolata al Punto A. Essendo i due valori in linea tra di loro si è vista la richiesta di box auto nella zona, si è preso come valore di riferimento quello medio di 550 €/mq.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Valore di mercato = 11,50 mq x € 550 = **€ 6.325,00**

Tale valore va corretto con gli oneri, pendenti a carico dell'acquirente, necessari per la regolarizzazione a mezzo *pratica in accertamento di conformità* delle irregolarità riscontrate a seguito del sopralluogo, che sebbene siano da stabilire esattamente dall'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria, comunque possono stimarsi in circa € 2.000,00, comprensivi degli oneri professionali.

€ 6.325,00 - € 2.000,00 (accertamento conformità e opere) = € 4.325,00

Usufrutto = € 4.325,00 * 20% = **€ 865,00**

A questo punto possiamo calcolare la nuda proprietà:

Valore nuda proprietà = € 4.325,00 - € 865,00 = **€ 3.460,00**

Ovvero

V = € 3.460,00 (in cifra tonda)

(Tremilaquattrocentosessanta/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta del subalterno 16 oggetto di esecuzione.

Il valore stimato per il Lotto n. 2 risulta essere complessivamente:

Valore Lotto n.2 = € 65.000,00(cifra tonda)

(Sessantacinquemila/00 euro)

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

14.3 VALORE DEL LOTTO N. 3 (Laboratorio di falegnameria artigianale + uffici + area)
Foglio 6, particella 521

14.3. A CONSISTENZA

La consistenza è stata determinata come segue:

	Sup. Lorda	Coeff. di Raggiunglio	Sup. Commerciale
- Falegnameria (Piano terra)	1683,00 mq	1	1683,00 mq
- Uffici (Piano Primo)	240,00 mq	1	240,00 mq
- Pertinenze esclusive di servizio <i>non comunicanti</i> con i vani principali:			
RICOVERO LEGNAMI	89,00 mq	0,25	22,25 mq
DEPOSITO	18,00 mq	0,25	4,25 mq
LOCALE TECNICO	36,00 mq	0,25	9,00 mq
TETTOIA	8,00 mq	0,12	0,96 mq
Superficie lorda:	2074,00 mq (senza cortile)		
Superficie (L) commerciale:			1959,46 mq
- Superficie scoperta:			
Cortile	2646,00 mq	0,1	264,60 mq
Superficie (L) commerciale (compreso cortile):			2.224,06 mq

Sono state considerate, il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ingressi e similari); il 25% delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale non comunicanti con i vani principali, il 10% della superficie scoperta.

14.3. B STIMA DEL VALORE

Il valore di vendita per i capannoni industriali a destinazione produttiva in *Zona industriale* è di circa 400/500,00 €/mq. Dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari risulta che il valore di mercato oscilla tra un min di 400 €/mq ed un max di 700 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale, come calcolata al punto A.

Poiché i due dati non risultano in linea tra di loro si è fatta la media tra il valore medio di vendita, € 450,00 al mq, ed il valore medio di mercato € 550 al mq, ottenendo il valore di 500 €/mq.

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Ne consegue il valore di mercato così calcolato:

$$\text{Valore di mercato} = 2.224,06 \text{ mq} \times € 500,00 = \text{€ 1.112.030,00}$$

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., a dato valore vanno sommati gli adeguamenti e le correzioni della stima e il valore di stima che si prevede di dare, va anche corretto con gli oneri pendenti a carico dell'acquirente, necessari per la regolarizzazione dell'immobile ed elencati al *Punto 6.1.3*.

Tali oneri si riferiscono alla regolarizzazione immobile con l'eliminazione del volume esterno e la sanatoria delle opere eseguite in difformità a mezzo di pratica in Accertamento di conformità.

Le spese necessarie per tali opere sono così stimate:

1. demolizione/rimozione e smaltimento di materiale (50 mc circa) in discarica autorizzata, € 70 al mc	€	3.500,00
2. Pratica in Accertamento di conformità per sanatoria delle opere realizzate in difformità e spese relative:		
• oneri volume da sanare (9.509 mc *5,18 €/mc)	€	49.256,62
• oneri per opere realizzate in difformità	€	3.500,00
• oneri e competenze professionali	€	7.500,00
SOMMANO	€	63.756,62

$$\text{Valore} = € 1.112.030,00 - € 63.756,62 = € 1.048.273,38$$

Tale cifra a giudizio del C.T.U. deve essere poi deprezzata di un 10% relativamente alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire sulle coperture (Punto:

$$V = € 1.048.273,38 - 10\% \text{ (opere manutenzione ordinaria e straordinaria)} = € 943.446,042$$

V = € 943.000,00 (in cifra tonda)
(Novecentoquarantatremila/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

Valore Lotto n. 3 = € 943.000,00(cifra tonda)
(Sessantacinquemiladuecentosessanta/00 euro)

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

14.4 VALORE DEL LOTTO N. 4 (Magazzino)
Foglio 216, particella 1848, sub 6 (ex sub 5)

14.4. A CONSISTENZA

La consistenza è stata determinata come segue:

	Sup. Lorda	Coeff. di Raguaglio	Sup. Commerciale
- Magazzino	207,00 mq	1	207,00 mq
- Pertinenze esclusive di servizio <u>comunicanti</u> con i vani principali:			
Terrazza	9,00 mq	0,1	0,9 mq
Terrazza	10,00 mq	0,1	1,00 mq
Veranda	5,50 mq	0,5	2,75 mq
Superficie lorda:	231,50 mq		
Superficie (L) commerciale:			211,75 mq
- Superficie scoperta:			
Pozzo luce	9,25 mq	0,1	0,925 mq
Superficie (L) commerciale:			212,675mq

Sono state considerate, il 100% della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali; il 25% delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità residenziale (lavanderia, scantinato locali di sgombero, etc) non comunicanti con i vani principali, il 40% della veranda, ed il 10% della superficie scoperta, fino al quintuplo della superficie lorda dei vani principali e accessori diretti.

14.4. B STIMA VALORE DI MERCATO

A seguito di colloquio con operatori del settore immobiliare che operano in loco, il valore di vendita indicato per magazzini siti al piano primo di immobili in centro storico, è di 400,00 €/mq. Non è stato possibile rilevare il valore di mercato e dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari si è preso come riferimento il valore per magazzini ubicati in zona B che varia da 600 a 800 €/mq con riferimento alla Superficie Lorda (L) commerciale, come calcolata al **punto A**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

Poiché i due dati non risultano in linea tra di loro si è preso si è preso come riferimento il valore medio tra i due, ottenendo il seguente risultato: $(400+600) \text{ €/mq} / 2 = 500,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato = $212,675 \text{ mq} \times € 500,00 = € 106.337,50$

A giudizio di chi scrive tale cifra deve essere deprezzata di un 20% relativamente al fatto che il magazzino è allocato al piano primo e che non risulta funzionale alla destinazione d'uso che riveste.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$V = € 1.048.273,38 - 20\% = € 85.070,00$

$V = € 85.000,00$ (in cifra tonda)

(Ottantacinquemila/00 euro)

che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

Come specificato al *Punto 10*, il Lotto n. 4 è vendibile per intero, ma pignorabile solo pro quota per 4/9, che rappresenta la parte spettante ai debitori i sig.ri *Omissis* e *Omissis* per 2/9 ciascuno.

Il valore relativo alle loro quote è di seguito stimato:

Valore pignorabile = $€ 85.000,00$ (Valore bene immobile)*4/9 (quota pignorabile) = **€ 37.800,00**

$V \text{ pignorabile} = € 37.780,00$ (in cifra tonda)

(Trentasettemilasettecentootanta/00 euro)

La quota residua che ammonta ad **€ 47.225,00** (*Quarantasettemiladuecentoventicinque/00 euro*) dovrà essere corrisposta alla signora *Omissis* per 2/9, pari ad **€ 18.890,00** (*Diciottomilaottocentonovanta/00euro*), e alla signora *Omissis* per 3/9 pari a **€ 28.335,00** (*Ventottomilatrecentocinquanta/00 euro*).

$Valore \text{ Lotto n. 4} = € 85.000,00$ (cifra tonda)

(Ottantacinquemila/00 euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C - 07029 Tempio Pausania - mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

CONCLUSIONI

La presente relazione si compone di n. 50 pagine più gli allegati, ed è depositata in n. 1 copia cartacea, e n. 2 copie digitali su supporto informatico, di cui una copia ripulita dai dati sensibili riservata al custode.

La scrivente, ritiene di aver svolto completamente il compito assegnatole e, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici dovessero necessitare.

Tempio Pausania, li 20.06.2020



IL TECNICO INCARICATO
C.T.U.
Arch. Daniela Lattuneddu



DANIELA LATTUNEDDU ARCHITETTO

P.zza del Carmine 42/C – 07029 Tempio Pausania – mobile: +39 347 5300625

Pec: daniela.lattuneddu@archiworldpec.it

