

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 165/2020

UDIENZA: 07 Giugno 2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER

STIMA IMMOBILIARE



G.E.: DOTT.SSA COSTANZA TETI

C.T.U.: ING. MARCO COLUMBANO

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n° 18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@Inupec.eu



Il sottoscritto Ing. Marco Columbano, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Sassari e di Olbia-Tempio con il numero 805, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (SS) In Via Mamelli n°18, in data 02 Settembre 2021 a seguito della nomina da parte del G.E. Dott.ssa Costanza Teti del Tribunale di Tempio Pausania per provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp. att. c.p.c.

Il Giudice ha sottoposto l'esperto ai quesiti che di seguito sono stati svolti.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c. (ART. 173 BIS DISP.ATT.C.P.C.)

Il sottoscritto, a seguito di giuramento per accettazione dell'incarico ricevuto in data **02.09.2021**, ha estratto copia del fascicolo della procedura e ha proseguito con le attività di seguito riportate.

PREMESSA

Il sottoscritto, prima del formale inizio delle operazioni, ha provveduto ad effettuare una verifica circa la completezza della documentazione ipo-catastale, prodotta dal creditore procedente, aggiornata fino alla trascrizione del pignoramento, e di cui si riportano le risultanze:

	DOCUMENTI AGLI ATTI	STATO	NOTE
1	ATTO DI PIGNORAMENTO	PRESENTE	
2	ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALL'ORIGINALE	PRESENTE	
3	RELAZIONE STORICO VENTENNALE	PRESENTE	
4	ATTO DI PRECETTO	PRESENTE	
5	DECRETO INGIUNTIVO	PRESENTE	
6	ISTANZA DI VENDITA	PRESENTE	
7	VISURA CATASTALE STORICA FG 187 MAPP. 614	PRESENTE	Acquisito CTU

Ing. Marco Columbano
Via Mamelli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/845021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@in.pec.eu



8	PLANIMETRIA CATASTALE FG 187 MAPP. 614	PRESENTE	Acquisito CTU
9	NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	PRESENTE	
10	NOTA DI DEPOSITO DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	PRESENTE	
11	CONTRATTO DI LOCAZIONE IMPIANTO EOLICO	PRESENTE	
13	NOTA DI DEPOSITO RELAZIONE STORICO VENTENNALE	PRESENTE	
14	NOTA DI ISCRIZIONE AL RUOLO	PRESENTE	
15	FISSAZIONE UDIENZA	PRESENTE	
16	AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA	PRESENTE	

Il sottoscritto ha provveduto a notificare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto effettuata a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notifica del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto) e al creditore procedente, la data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore di consentire la visita dell'immobile.

In particolare la sequenza delle comunicazioni è stata la seguente:

a) Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per la data del 21.02.2022 presso il luogo per cui è causa, in Zona Industriale Tempio Pausania, alle ore 10.00 e di questo è stato dato avviso in data 02.02.2022 (Allegato 6 "Avvisi A/R Inizio operazioni peritali") a:

- Parte debitrice, _____, con sede legale in Tempio Pausania (SS), zona industriale Alta Gallura, C.F. e P.Iva _____ in persona del legale rapp.te e liquidatore, presso _____, C.F. _____, nato a Calangianus (SS) il _____ ed ivi residente in Via _____ 07023, come da relate di notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo di e-mail e PEC (posta elettronica certificata);

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@in.spc.eu

- Parte procedente, con sede legale in Via Perlana n.78 36030 Fara Vicentino (VI) C.F. e P.Iva , rappresentata a mezzo di e-mail e PEC (posta elettronica certificata);
- Istituto Vendite Giudiziarie, IVG Tempio Pausania, via Palau n°17 07029 Tempio Pausania (SS), a mezzo comunicazione telefonica con il Sig. , autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato.

b) Risultanze del sopralluogo.

Come da programma le operazioni peritali si sono svolte in data 21.02.2022 presso il luogo per cui è causa, in Zona Industriale di Tempio Pausania (SS) alle ore 10:00.

Il sopralluogo presso l'immobile per cui è causa, alla presenza del Signor In qualità di legale rappresentante pro tempore, e del Signor , si è proceduto con l'accesso all'immobile ad una dettagliata ispezione a mezzo di misurazioni e di realizzazione di fotografie dell'interno e del contesto esterno circostante (Allegato 4 "Documentazione fotografica").

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni) e trascrizione relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +390331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu



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;

RISPOSTA

Con certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 c.p.c.) a firma del Notaio _____, in data 25 gennaio 2021, i beni oggetto di causa si identificano al Catasto Fabbricati al Foglio 187 Mappale 614, piano T-1, Cat. D/1, R.C.E. 14.463,18 e al Catasto Terreni al Foglio 187 Mappale 10, Cat. PASCOLO, Cl. 01, Con. 1730, R.D. 3,57, R.A. 2,68, nel Comune censuario di Tempio Pausania e si dichiara che dall'esame della documentazione e consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie del Registri Immobiliari

1. l'immobile sopra descritto è di piena proprietà della società
2. A tutto il giorno 25/01/2021 il suddetto immobile risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti ad eccezione di quanto sotto indicato:

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 99 Reg. Gen. 145 del 08/01/2021,

a favore: _____, con sede in Fara Vicentino (VI), Codice Fiscale: _____

contro: _____, con sede in Tempio Pausania (SS), Codice Fiscale: _____,

titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento Unep Tribunale di Tempio Pausania del 01/12/2020 Rep. 932/2020.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu

- **ISCRIZIONI:**

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 1571 Reg. Gen. 10315 del 14/12/1999, per la somma di Lire Italiane 2.800.000.000,00 in dipendenza del finanziamento stipulato in data 09/12/1999 al Rep. n. 160614 del Notaio di Sassari per un importo capitale di Lire Italiane 1.400.000.000,00, per erogazione parziale Reg. Part. 1022 Reg. Gen. 6741 del 06/09/2000, per erogazione a saldo Reg. Part. 870 Reg. Gen. 8235 del 20/07/2002, iscrizione non rinnovata prima della scadenza del ventennio.

a favore: , con sede in Cagliari (CA), Codice Fiscale: ;

contro: , con sede in Tempio Pausania (SS), Codice Fiscale: , titolare della piena proprietà;

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

- *Ipoteca volontaria* iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 176 Reg. Gen. 1438 del 27/01/2007, per la somma di Euro in dipendenza del contratto del mutuo stipulato in data 11/01/2007 al Rep. n. 173413 del Notaio di Bassano del Grappa per un importo capitale di Euro , per variazione ammortamento mutuo Reg. Part. 1006 Reg. Gen. 8164 del 24/10/2013.

a favore: , con sede in Fara Vicentino (VI), Codice Fiscale: ;

contro: , con sede in Tempio Pausania (SS), Codice Fiscale: , titolare della piena proprietà;

Grava: l'unità immobiliare identificata al catasto fabbricati al Foglio 187 Mappale 614 oggetto della presente certificazione.

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.uspc.eu

- **Ipoteca giudiziale** Iscritta presso l'agenzia del Territorio di Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 70 Reg. Gen. 781 del 23/01/2020, per la complessiva somma di Euro _____ in liquidazione, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 20/12/2019 Cron. N. 3681 per un importo capitale di Euro 64.003,95.

a favore: _____, con sede in Fara Vicentino (VI), Codice Fiscale: _____

;

contro: _____, con sede in Tempio Pausania (SS), Codice Fiscale: _____, titolare della piena proprietà;

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

- **Ipoteca giudiziale** Iscritta presso l'agenzia del Territorio di Sassari Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 71 Reg. Gen. 782 del 23/01/2020, per la complessiva somma di Euro _____ in liquidazione, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza in data 20/12/2019 Cron. N. 3681 per un importo capitale di Euro _____.

a favore: _____, con sede in Fara Vicentino (VI), Codice Fiscale: _____;

contro: _____, con sede in Tempio Pausania (SS), Codice Fiscale: _____, titolare della piena proprietà;

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- Alla società _____, con sede Tempio Pausania (SS), sopra generalizzata la piena proprietà dell'immobile oggetto della certificazione, pervenuta per atto di compravendita a ministero Notaio _____ del 15/12/1997 Rep. n. 2987, trascritto a Tempio Pausania – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania all'articolo Reg. Part. 19 Reg. Gen. 21 del 08/01/1998.

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/845021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu

Sono state acquisite tutte le documentazioni ed i grafici comprendenti mappe e planimetrie per la corretta identificazione del bene immobile (Allegato 1 – Documentazione Catastale, Allegato 5 – Documentazione Urbanistico Edilizia)

QUESITO 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, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferroviarie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

RISPOSTA

L'immobile pignorato è sito in comune di Tempio Pausania (SS), nella Zona Industriale di Tempio Pausania con accesso dal piano terra, disposto su due livelli fuori terra. I lavori per la realizzazione dell'immobile, sono iniziati nel 1997 a seguito dell'ottenimento della Concessione Edilizia e con successiva Variante Autorizzazione sono state autorizzate le ultime modifiche.



L'Identificazione catastale del compendio oggetto di perizia, allo stato attuale è la seguente:

Sezione Catastale	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Urbana	187	614			D/1				Euro 14.463,18
Urbana	187	10			PASCOLO	01	1730		R.D. Euro 3,57 R.A. Euro 2,68

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

A seguito dell'accesso presso l'immobile pignorato sono state effettuate le valutazioni e le analisi visive e dimensionali delle strutture che rispecchiano nella quasi totalità il progetto approvato.

E' possibile individuare le Superfici Calpestabili del fabbricato come di seguito:

Piano	Vano	Superficie Utile/Calpestabile (m ²)
Terra	Ingresso	16,23
Terra	Ufficio	12,40
Terra	Disimpegno	1,56
Terra	Bagno	3,12
Terra	Spogliatoio Donne	15,96
Terra	Spogliatoio Uomini	26,42
Terra	Reparto finitura turaccioli	218,00
Terra	Deposito prodotti finiti	230,00
	Locale lavaggio ed	210,00

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A4538

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@in.pec.eu

Terra	essiccatoio turaccioli	
Terra	Reparto lavorazione turaccioli	783,00
Terra	Locale caldaia bollitura e deposito sugheri bolliti	492,00
Terra	Reparto lavorazione rondelle per tappi spumante	157,00
Terra	Reparto incollaggio tappi per spumante	157,00
	Totale	2323,23
Primo	Disimpegno	8,71
Primo	Ufficio	23,70
Primo	Ufficio	11,38
Primo	Disimpegno	1,75
Primo	Bagno	3,49
Primo	Bagno	4,87
Primo	Ufficio	12,87
Primo	Rip.	4,68
Primo	Sala riunioni	25,80

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +390331483869 Tel./ Fax. : 0789/845021
P. IVA : 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A4538

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC: marco.columbano@insopec.eu

	Totale	97,25
--	--------	-------

Il fabbricato dispone di Ingresso autonomo coperto dalla corte privata di proprietà circostante all'immobile oggetto di perizia.

L'area pertinenziale sopraccitata è cintata per tutta la parte frontale da un muretto in cls compreso di inferriata, inoltre sono anche presenti il cancelletto di ingresso pedonale e due cancelli automatici per l'ingresso di autoveicoli e mezzi da lavoro che danno affaccio diretto sulla strada della zona Industriale di Tempio Pausania. Dal cortile cementato, si accede all'area porticata che si antepone alla porta vetrata di ingresso agli uffici del capannone.

Sempre al piano terra sono presenti altri due ingressi, entrambi utilizzati per accedere direttamente dall'esterno verso i due spogliatoi, oltre ad accessi per il passaggio di persone sono situati nei vari lati del fabbricato anche vari portoni scorrevoli di grandi dimensioni per poter far accedere i vari mezzi da lavoro. Le finiture esterne non mostrano evidenti problemi strutturali e gli infissi delle varie facciate non necessitano di particolari interventi di manutenzione.

Dall'accesso principale situato al piano terra si accede direttamente all'ingresso, per poi proseguire verso un disimpegno che separa l'ufficio da un bagno. Si prosegue tramite una scala di collegamento al piano superiore che arriva sul disimpegno che comunica i vari uffici un bagno, un ripostiglio e una sala riunioni di medie dimensioni.

Sempre al piano terra sono presenti tutte le varie sale di lavorazione, la sala della bollitura dei sugheri, l'essiccatoio e lo stoccaggio dei materiali finiti.

Tutti i locali che riguardano la parte degli uffici si presentano in buono stato di conservazione e sono in condizioni salubri, non mostrando evidenti difetti.

Mentre per gli altri ambienti distribuiti nel capannone sono presenti in alcune pareti problemi legati alla salubrità degli ambienti dove è presente della muffa causata forse dal vapore acqueo prodotto nelle fasi della bollitura del sughero.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021

P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A4538

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@inpspc.eu



Descrizione e specifiche costruttive:

- Le murature portanti sono realizzate in strutture prefabbricate C.A.P. e completate con intonaco di malta bastarda sulle facciate interne, mentre lasciate al grezzo su quelle esterne.
- La copertura è realizzata in strutture prefabbricate C.A.P.
- Le murature che suddividono i vari reparti sono del tipo tagliafuoco in c.a. REI 120.
- Il solaio intermedio che divide i piani della zona uffici, è di tipo misto latero-cemento, con altezza minima di 20 cm (16+4) e successivo massetto di sottofondo.
- I muri tramezzi sono realizzati in blocchi di laterizio da centimetri 8x15x30 con finitura di intonaco liscio su entrambe le facce.
- Gli intonaci interni sono realizzati in premiscelato su due mani, finito a liscatura irregolare.
- Gli infissi esterni del piano terra e primo sono realizzati in alluminio.
- I pavimenti interni ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres porcellanato.
- Le tinteggiature interne sono state realizzate in tempera semi-lavabile di colore bianco, mentre quelle esterne si presentano al quarzo di colori rosa e giallo pastello con cornici bianche.

L'immobile è sito in zona industriale del comune di Tempio Pausania.

Il secondo immobile è relativo ad un terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 187 Mappale 10, Cat. PASCOLO, Cl. 01, Con. 1730, R.D. 3,57, R.A. 2,68, nel Comune censuario di Tempio Pausania.

Dagli estratti di mappa si evince che lo stesso riguarda la strada secondaria facente parte dello schema viario della zona industriale di Tempio Pausania non ancora ceduta al Comune o alla zona industriale stessa.

Chiaramente non può avere una stima trattandosi di beni di utilità pubblica.



QUESITO 3

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

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

RISPOSTA

A seguito della presa visione della visura dell'immobile ed a seguito delle operazioni peritali è stato possibile accertare che l'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25 Novembre 2020 indica correttamente l'immobile, pertanto l'individuazione del bene è stata consentita .

QUESITO 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;

RISPOSTA

A seguito del sopralluogo in data 21.02.2022 sono emerse difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la documentazione catastale.

Nello specifico sono state riscontrate le seguenti difformità:

- assenza in planimetria di un vano tecnico distaccato dal corpo di fabbrica;

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu

Il vano tecnico in questione è staccato dal corpo di fabbrica ed è di modeste dimensioni.

Per eseguire le variazioni per l'aggiornamento catastale è necessario procedere prima alla sanatoria edilizia dello stesso. **(Allegato 1 – Documentazione Catastale)**

Inoltre adiacente all'edificio, sempre sul lato sud risulta edificato un manufatto composto da due ambienti, uno dedicato al gruppo elettrogeno e l'altro dedicato ai compressori.

Quest'ultimo risulta essere accatastato benché non presente nelle tavole dell'ultima concessione edilizia e quindi abusivo.

Il secondo immobile è relativo ad un terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 187 Mappale 10, Cat. PASCOLO, Cl. 01, Con. 1730, R.D. 3,57, R.A. 2,68, nel Comune censuario di Tempio Pausania.

Dagli estratti di mappa si evince che lo stesso riguarda la strada secondaria facente parte dello schema viario della zona Industriale di Tempio Pausania non ancora ceduta al Comune o alla zona industriale stessa.

Sarà necessario eseguire la cessione e la voltura dell'immobile per definire lo stato di diritto dello stesso.

QUESITO 5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA

L'immobile oggetto di Interesse a livello urbanistico comunale ricade, come da P.U.C. del Comune di Tempio Pausania nella – ZONA D “Zona Territoriale Omogenea D Insediamenti produttivi”. Settore 25/D della ZIR.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021

P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@insoec.eu

QUESITO 6

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria 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 le normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; In ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli Immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6,1. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

RISPOSTA

In data 21.02.2022 si sono svolte le operazioni peritali relative all'accesso dell'immobile, ciò ha consentito di effettuare la verifica della corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto. L'immobile principale risulta conforme allo stato di progetto autorizzato dalla Concessione

Edilizia n. _____ e con successiva Variante _____ Autorizzazione _____

Al lato sud risulta edificato in maniera abusiva, e non accatastato, un vano tecnico necessario agli impianti per l'utilizzo di un pozzo artesiano.

Inoltre adiacente all'edificio ,sempre sul lato sud risulta edificato un manufatto composto da due ambienti, uno dedicato al gruppo elettrogeno e l'altro dedicato al compressori.

Quest'ultimo risulta essere accatastato benché non presente nelle tavole dell'ultima concessione edilizia e quindi abusivo.

Come relazionato in precedenza è presente all'interno del terreno pertinenziale una pala eolica. La stessa risulta essere al di fuori dal pignoramento in quanto il terreno su cui insiste è stato accatastato separatamente e concesso ad altra società prima dell'avviso della procedura di pignoramento.

lo costi stimati per la sanatoria dei due manufatti si quantificano in circa 20.000,00 Euro

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +390331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu

QUESITO 7

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

RISPOSTA

Il bene oggetto di interesse non risulta gravato da alcun tipo di censo o uso civico.

QUESITO 8

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

RISPOSTA

Sull'immobile non gravano spese fisse di gestione o manutenzione in quanto trattasi di edificio autonomo.

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +390331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@inuospc.eu



QUESITO 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA

Non risulta possibile dividere il bene pertanto la vendita dovrà avvenire per lotto singolo.

QUESITO 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa 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;

RISPOSTA

A seguito del sopralluogo eseguito è possibile confermare l'impossibilità di divisione del bene, si procede pertanto alla stima dell'intero immobile pignorato.

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/845021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu



QUESITO 11

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente al giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

RISPOSTA

L'immobile risulta attualmente occupato dalla ditta _____ con sede in Calangianus _____, in qualità di locatari dell'immobile con regolare affitto di ramo d'azienda stipulato in data 22.03.2018 e registrato in Olbia dal _____ in data _____ con repertorio _____.

Il contratto ha durata di 8 anni si rinnova tacitamente salvo disdetta almeno 45 giorni prima della scadenza mediante lettera A/R.

La locazione è stabilita in Euro _____ mensili oltre iva anticipate, spese straordinarie escluse.

Inoltre è presente un contratto di locazione e costituzione di diritto di superficie e di servitù d'immobile in comune di Tempio Pausania al fine della costruzione, esercizio e manutenzione di impianti eolici, tra la società _____ e la società _____ con sede in _____, repertorio n. _____ da parte del Notaio _____.

Il contratto riguarda una particella all'interno del compendio pignorato distinta al catasto urbano del comune di Tempio Pausania al Foglio 187, mappale n. 864, all'interno dell'immobile al distinto al Catasto Terreni al Foglio 187 Mappale 10, Cat. PASCOLO, Cl. 01, Con. 1730, R.D. 3,57, R.A. 2,68 oggetto di pignoramento.

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/845021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu

QUESITO 12

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

RISPOSTA

L'immobile non risulta occupato da coniuge separato o da ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 13

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

RISPOSTA

Sul bene oggetto di perizia non gravano vincoli artistici, storici o alberghieri di inalienabilità o indivisibilità. L'area ricade su area tutelata ai sensi dell'art.142 c.1.c - *Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti RD 1775/1933, e fascia di 150 m da sponde e argini* del D.Lgs.42/04. Non sono presenti oneri condominiali in merito al suddetto fabbricato.



QUESITO 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restate insolte ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

RISPOSTA

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato al secondo semestre del 2021, secondo il metodo di stima sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene immobiliare in oggetto ed altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato, o su piazze concorrenziali nello stesso periodo, a parità di posizione, consistenza, stato di conservazione, tipologia dell'abitazione, panoramicità.

A tale scopo è stato utilizzato come parametro di riferimento €/mq lordo, per i valori unitari determinati attraverso il suddetto metodo.

Si è proceduto quindi ad un'indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili analoghi compravenduti sulla medesima piazza, e sui valori riportati sull'osservatorio immobiliare dell'agenzia del territorio.



PARAMETRI DEL BORSINO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

“Banca dati delle quotazioni immobiliari riferito a Anno 2021 – Semestre 2”

Provincia: SASSARI Comune: TEMPIO PAUSANIA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE ARTIGIANALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	700	L	2	3,5	L

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Si definisce dunque il parametro di riferimento €/mq lordo ed il valore medio di mercato che in questo caso, visto lo specchio sopra riportato, è stato ricavato come media matematica tra il valore di mercato minimo e massimo dei capannoni industriali allo stato normale.

Valore applicato alla Sup. commerciale dell'unità immobiliare adibita a Capannone Industriale con stato conservativo Normale = 550,00 €/mq;

Si procede all'individuazione di opportuni coefficienti correttivi, connessi alle caratteristiche di ubicazione, di tipologia edilizia, di stato di manutenzione, di vetustà, di livello di piano, d'esposizione, d'orientamento, di luminosità, di fruibilità degli spazi interni, di dotazione di servizi

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/845021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@insopec.eu

e di presenza di accessori e pertinenze del bene in oggetto, per correggere in aumento o in diminuzione le quotazioni medie, e che, conglobati in un unico fattore moltiplicativo K, consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (mq) del bene a mezzo del prodotto $V_m \times K$.

- **Caratteristiche di localizzazione estrinseche:** (ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive facilmente raggiungibili come scuole – mercati – edifici pubblici – centri commerciali, farmacie, spazi diversi, disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno, distanza da località di particolare prestigio o interesse paesaggistico/artistico).

La posizione dell'immobile è da considerarsi discreta in relazione del fatto che si tratta di una zona industriale ma risulta mal collegata con il centro urbano. Inoltre la mancata disponibilità di collegamenti con i principali servizi di trasporto (porto, aeroporto e stazione ferroviaria) e a distanza pedonale di esercizi commerciali, farmacie o piazze gravano sul calcolo del coefficiente suddetto.

Coefficiente di localizzazione = $K_l = 0,90$

- **Caratteristiche di posizione intrinseche:** (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, ecc.)

L'esposizione e la luminosità possono essere considerate molto buone, nonostante trattasi di capannone industriale. L'immobile risulta libero su tutti i fronti e non adiacente ad altri manufatti che possano creare ombreggiamento. L'accesso all'immobile avviene per mezzo della pertinenza sia con auto che mezzi di trasporto di qualsiasi dimensione.

Coefficiente di posizione = $K_p = 1,00$

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu

- **Caratteristiche tipologiche:** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e strutturali, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, ecc.).

L'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile è attribuibile alla fine del primo decennio degli anni duemila. Non si evincono particolari difetti qualitativi, strutturali ma si iniziano a vedere alcune problematiche relative alla manutenzione dell'immobile

Coefficiente di tipologia = $K_t = 0,95$

- **Caratteristiche redditizie:** (rispetto norme edilizio-urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito).

In prossimità dell'immobile oggetto di stima risultano gravanti delle difformità sanabili. Si ritiene valutare buono il grado di appetibilità per locazione o futura vendita in quanto la tipologia del fabbricato risulta particolarmente ricercato sul mercato immobiliare locale.

C'è da segnalare che la crisi dell'intero comparto industriale nel quale è insito l'immobile ha deprezzato in maniera importante le compravendite, e di questo bisogna tenerne conto .

Coefficiente di redditività = $K_p = 0,90$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente **K:**

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_r \quad \text{ovvero} \quad K = 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 = 0,7695$$

Il più probabile valore di mercato unitario del parametro di riferimento (mq) sarà pertanto:

$$VM = V_m \times K \quad \text{ovvero} \quad VM = 550,00 \times 0,7695 = 423,20 \text{ €/mq}$$

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato è stata calcolata la superficie commerciale lorda concessionata commisurandola alla superficie netta quindi misurando i vani principali e gli accessori diretti.

Il lotto assegnato dalla ZIR (zona industriale) alla Ditta ha una superficie di mq. 12.000 e confina

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu

per un lato con la strada di lottizzazione per l'altro con la proprietà Tedesco e per il resto con il fiume Parapinta.

Lo stabilimento in progetto ha una superficie coperta di mq. 2.456,00 ed un volume di mc. 13.692, nettamente inferiore ai mc 30.000 realizzabili.

Il residuo volumetrico realizzabile è di mc 16.308,00 per una superficie ipotetica arrotondata di 2.910,00 mq.

Il calcolo della superficie ipotetica realizzabile deriva dal rapporto tra volume e superficie realizzati e questo valore arrotondato per eccesso corrisponde a 5,6 .

Nel calcolo valore del potenziale edificatorio mancante, rispetto a quello realizzato, si è ritenuto che lo stesso debba seguire la riduzione di valore utilizzato nell'identificazione dei valori correttivi che hanno portato alla determinazione del VM sopra esposto .

Perciò considerando il 10% del valore calcolato per la superficie edificata , lo stesso corrisponde a 42,32 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DEL BENE

Valore residuo Superficie (volume/5,6) realizzabile 2.910.00 mq x 42,32 €/mq = 123.151,20 €

Superficie netta commerciale 2.456,00 mq x 423,20 €/mq = 1.039.379,20 €

Totale = 1.165.530,40 €

Totale arrotondato = 1.165.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN UN LOTTO UNICO

Si stima che il compendio pignorato, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 187 Mappale 614, piano T-1, Cat. D/1, R.C.E. 14.463,18, nella situazione in cui all'attuale si trova, possa essere venduto come lotto unico ed abbia complessivamente Valore Commerciale Stimato pari alla somma di €1.165.000,00.

Il valore stimato dei costi da sostenere per sanare le porzioni non regolari è pari a € 20.000,00.

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/845021

P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A4538

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@inpsoc.eu

Il Valore commerciale netto è pari a € 1.145.00,00

Il secondo immobile è relativo ad un terreno distinto al Catasto Terreni al Foglio 187 Mappale 10, Cat. PASCOLO, Cl. 01, Con. 1730, R.D. 3,57, R.A. 2,68, nel Comune censuario di Tempio Pausania.

Dagli estratti di mappa si evince che lo stesso riguardi la strada secondaria facente parte dello schema viario della zona industriale di Tempio Pausania non ancora ceduta al Comune o alla zona industriale stessa.

Sarà necessario eseguire la cessione e la voltura dell'immobile per definire lo stato di diritto dello stesso.

Chiaramente non può avere una stima trattandosi di bene di utilità pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Marco Columbano
Via Mameli n° 18 07021 Arzachena (OT) ITALIA
Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021
P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@insoec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 26 pagine e di n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.

ELENCO ALLEGATI PRODOTTI:

- ALLEGATO 1 "Documentazione catastale" ;
- ALLEGATO 2 "Ispezioni ipotecarie";
- ALLEGATO 3 "Certificazione impianti";
- ALLEGATO 4 "Documentazione fotografica" ;
- ALLEGATO 5.1.1 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";
- ALLEGATO 5.1.2 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";
- ALLEGATO 5.2 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";
- ALLEGATO 6 "Operazioni peritali";
- ALLEGATO 7 "Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze";
- ALLEGATO 8 "Documenti";
- ALLEGATO 9 "Perizia";
- ALLEGATO 10 "Perizia senza dati sensibili";
- ALLEGATO 11 "Spese";
- ALLEGATO 12 "Copia dell'avviso di Parcella".

Arzachena , 01.06.2022

Il CTU



Marco Columbano

Ing. Marco Columbano

Via Mameli n°18 07021 Arzachena (OT) ITALIA

Cell. : +393331483869 Tel./ Fax. : 0789/846021

P. IVA 01872900905 C.F. : CLMMRC68E19A453B

E-mail: marco.columbano@gmail.com PEC : marco.columbano@in.spc.eu