

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 191/2017

contro

Giudice Dott.ssa Costanza Teti

Relazione di Consulenza Tecnica

Il C.T.U.
Geom.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice Generale

Premessa

Verifica atti del procedimento (a)

Comunicazione e notifica (b)

Comunicazione al creditore procedente (c)

Descrizione immobile pignorato (Quesito n° 1)

Accertamento conformità dati (Quesito n° 2)

Accertamento Catastale (Quesito n° 3)

Verifica conformità utilizzo (Quesito n° 4)

Verifica conformità edilizia ed urbanistica (Quesito n° 5)

Verifica pesi su beni pignorati (Quesito n° 6)

Verifica spese fisse di gestione (Quesito n° 7)

Verifica divisione beni pignorati (Quesito n° 8)

Verifica stato di possesso (Quesito n° 9)

Accertamento Vincoli (Quesito n° 10)

Stima dell'immobile (Quesito n° 11)

Contatti con il custode I.V.G.

Conclusioni

Indice Allegati.



Tribunale di Tempio Pausania

Esecuzione immobiliare n° 191/2017



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa [REDACTED], del Tribunale Civile di Tempio Pausania, in data 20 Novembre 2019, ha incaricato il sottoscritto Geometra [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) [REDACTED], con Studio Tecnico in [REDACTED], Via [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di [REDACTED] con il n° [REDACTED], Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in oggetto; il sottoscritto, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei seguenti quesiti:

a) Verifica atti del procedimento

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

b) Comunicazione e notifica

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

c) Comunicazione al creditore procedente

Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;

Descrizione immobile pignorato (Quesito n° 1)

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;

Accertamento conformità dati (Quesito n° 2)

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;

Accertamento Catastale (Quesito n° 3)

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;

Verifica conformità utilizzo (Quesito n°4)

indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Verifica conformità edilizia ed urbanistica (Quesito n° 5)

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6. giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Verifica pesi su beni pignorati (Quesito n° 6)

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;

Verifica spese fisse di gestione (Quesito n° 7)

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

Verifica divisione beni pignorati (Quesito n° 8)

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

Verifica stato di possesso (Quesito n° 9)

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se

sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Accertamento Vincoli (Quesito n° 10)

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno 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;

Stima dell'immobile (Quesito n° 11)

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 insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.

Contatti con il custode I.V.G.

Contatti con il custode I.V.G., ove nominato, ai fini di concordare la data di accesso.

Il Sig. Giudice fissava la prossima udienza il 24 Marzo 2020, per ultimazione pratica e per l'espletamento delle operazioni peritali con anticipo di deposito così come indicato nel verbale di giuramento, successivamente prorogata al 13 Ottobre 2020.

Verifica atti del procedimento

Il giorno 26 Novembre 2019 nel proprio studio, il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni preliminari allo svolgimento dell'incarico, predisponendo un prospetto sulla documentazione necessaria da acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania. Successivamente ha provveduto ad acquisire presso i predetti Uffici, la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico ricevuto nonché ad effettuare le necessarie verifiche e misurazioni in loco.

Comunicazione e notifica

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare al debitore, a mezzo raccomandata a/r nr. 14345849910-1 del 26 Novembre 2019, l'incarico ricevuto e l'inizio delle operazioni peritali, invitando lo stesso a consentire la visita dell'immobile oggetto della presente nella data e nell'ora stabilita. Dopo aver acquisito i documenti dal Comune di Tempio Pausania, dalla Conservatoria e dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, ho contattato telefonicamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, con il quale è stato concordato l'accesso all'immobile. In data 05 Agosto 2020 è stato effettuato sopralluogo alla presenza del sottoscritto, del personale dell'IVG (per l'individuazione) e del Sig. [REDACTED] il quale dichiara di essere socio della società [REDACTED]. Il terreno oggetto di sopralluogo ubicato nella zona industriale del Comune di Tempio Pausania nella quale si arriva percorrendo la SS127 in direzione Calangianus da Tempio Pausania nella quale è facilmente individuabile lo svincolo a sx per la zona industriale, percorrendo la

strada si lottizzazione si gira nella prima traversa a sx e successivamente a dx arrivando facilmente al terreno oggetto di sopraluogo, identificato in catasto al Foglio ■ Mappale ■ e Foglio ■ Mappale ■ (Allegato A – Verbale sopraluogo IVG del 05.08.2020).

Comunicazione al creditore procedente

Il sottoscritto ha provveduto a comunicare al creditore CONSORZIO Z.I.R. domiciliata presso l'Avv. ■ a mezzo PEC Identificativo messaggio *opec292.20191126154112.04855.354.1.86@pec.aruba.it* l'inizio delle operazioni peritali; in data 26 Novembre 2019.

Descrizione immobile pignorato (Quesito n° 1) Accertamento conformità dati (Quesito n° 2)

Tratto di terreno edificabile ricadente nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Tempio Pausania in zona "D" - *Zona industriale di Interesse Regionale (Allegato D – Certificato di Destinazione Urbanistica)*, della superficie di mq. 6.405,00; l'appezzamento di terreno è accessibile dalla via di lottizzazione industriale per mezzo di un cancello artigianale carrabile in ferro, confina con la stessa via ad est (il confine è delimitato da alcune rocce posizionate e qualche albero --- sarebbe opportuno per motivi di sicurezza delimitarlo e non renderlo accessibile in quanto si affaccia su un salto di quota che supera in alcuni punti i 4 mt), ad ovest con Rio *Li Pagghioli*, a nord con lotto libero della stessa proprietà senza confini delimitati ed a Sud con altra proprietà con confine delimitato con muro in C.A. e soprastante rete e pali zincati. Il lotto è libero da essenze vegetali rilevanti, e si presenta in pendenza verso Rio *Li Pagghioli*. Le urbanizzazioni primarie all'interno del lotto non sono presenti, esiste un tracciato stradale sterrato che porta al lotto confinate della stessa proprietà. I dati catastali sono i seguenti: Comune di Tempio Pausania, loc. Monti di Deu, censito su due particelle al N.C.T. Comune di Tempio Pausania, sezione di Nuchis (codice L093B), identificato al foglio ■ particella ■ qualità pascolo classe 4, Proprietà 1/1 – reddito Dominicale € 3,69 e reddito agrario € 2,46; Superficie Catastale ha 00.47.65 e foglio ■ particella ■ qualità pascolo classe 4, Proprietà 1/1 – reddito Dominicale € 1,27 e reddito agrario € 0,85; Superficie Catastale ha 00.16.40. (Allegato E – Planimetrie e visure catastali).

Accertamento Catastale (Quesito n° 3)

Verifica conformità utilizzo (Quesito n°4)

Verifica conformità edilizia ed urbanistica (Quesito n° 5)

In relazione alla conformità della descrizione dei beni pignorati ed i loro dati catastali ho constatato quanto segue: i terreni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati nel Comune di Tempio Pausania, loc. Monti di Deu, censiti su due particelle al N.C.T. Comune di Tempio Pausania, sezione di Nuchis (codice L093B), identificato al foglio ■ particella ■ qualità pascolo classe 4, Proprietà 1/1 – reddito Dominicale € 3,69 e reddito agrario € 2,46; Superficie Catastale ha 00.47.65 e foglio ■ particella ■ qualità pascolo classe 4, Proprietà 1/1 – reddito Dominicale € 1,27 e reddito agrario € 0,85; Superficie Catastale ha 00.16.40. Intestazione ■ con sede in Tempio Pausania Codice Fiscale ■ Proprietà per 1/1 (Allegato E – Planimetrie e visure catastali). Il terreno è

edificabile, ricade nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Tempio Pausania in zona "D" - *Zona industriale di Interesse Regionale* della superficie di mq. 6.405,00, *ai sensi e per gli effetti dell'art. 65, comma 7 e dell'art. 67 del D.Lgs. 152/2006 (norme di salvaguardia nelle more di adeguamento dello Strumento Urbanistico al PPR e al PAI) i mappali nn. [redacted] ricadono in area Hg1 (Pericolosità da frana moderata); il mappale n. [redacted] ricade in parte in area Hi1 (Aree inondabili da piene TR 500 anni) e in parte in area Hi4 (Aree inondabili da piene TR 50 anni).* (Allegato D – Certificato di Destinazione Urbanistica),

Verifica pesi su beni pignorati (Quesito n° 6)

Immobile:

in Comune di Tempio Pausania e precisamente:

- *terreno distinto in Catasto terreni al foglio [redacted] mappali [redacted] di mq. 4765 e 334 di mq. 1640 (Sezione Nuchis)*

Esperate le opportune indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania, 27 Luglio 2017, a tutto il giorno 05 agosto 2020, non risultano ulteriori iscrizioni / trascrizioni pregiudizievoli.

Continua a sussistere quanto riscontrato nella certificazione ipotecaria ventennale fornita e più precisamente:

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 26 luglio 2017 alla casella n. [redacted] articolo n.

[redacted]. (Allegato C – Ispezione Ipotecaria).

Verifica spese fisse di gestione (Quesito n° 7)

Nessuna spesa fissa di gestione, se non le spese di pulizia, manutenzione e le imposte comunali di legge applicabili.

Verifica divisione beni pignorati (Quesito n° 8)

Non è ipotizzabile la divisibilità in natura del cespite, in quanto trattasi fisicamente di un unico lotto (anche se ricadente su due particelle catastali confinanti). Vista la superficie, dividerlo manifesterebbe perdita di potenzialità edificatoria e conseguente calo del valore.

Verifica stato di possesso (Quesito n° 9)

Il terreno al momento è libero, ma su autorizzazione della proprietà alcune imprese edili hanno posizionato dei materiali, delle attrezzature e delle baracche da cantiere facilmente rimovibili (come dichiarato in sede di sopralluogo dal Sig, [redacted] della società [redacted]

[redacted] (Allegato A – Verbale sopralluogo IVG del 05.08.2020).

Accertamento Vincoli (Quesito n° 10)

Il terreno oggetto della presente consulenza di stima è edificabile, ricade nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Tempio Pausania in zona "D" - *Zona industriale di Interesse Regionale* (Allegato D – Certificato di Destinazione Urbanistica), della superficie di mq. 6.405,00, *ai sensi e per gli effetti dell'art. 65, comma 7 e dell'art. 67 del D.Lgs. 152/2006 (norme di salvaguardia nelle more di adeguamento dello Strumento Urbanistico al PPR e al PAI) i mappali nn. 305-334 ricadono in area Hg1 (Pericolosità da frana moderata); il mappale n. 334 ricade in parte in area Hi1 (Aree inondabili da piene TR 500 anni) e in parte in area Hi4 (Aree inondabili da piene TR 50 anni).*

Stima dell'immobile (Quesito n° 11)

AL fine di determinare il valore più esatto di mercato, si assume come procedimento di stima quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili al cespite oggetto della presente relazione. Comparando i valori di mercato, con attenta valutazione delle superfici, delle caratteristiche ambientali, dell'ubicazione, dallo stato di conservazione in cui lo stesso attualmente si trova, dunque tenendo conto delle criticità riscontrate in fase di sopralluogo, la capacità edificatoria e la buona accessibilità al terreno. In merito ad informazioni assunte in loco, ad una accurata indagine di mercato, alla luce di analoghe e precedenti esperienze, sono stabiliti i seguenti parametri di valutazione:

Terreni siti in Comune di Tempio Pausania distinti al N.C.T. al foglio ■ particella 3 ■ Superficie Catastale ha 00.47.65 Proprietà 1/1 e al foglio ■ particella ■ Superficie Catastale ha 00.16.40 Proprietà 1/1; SUPERFICIE TOTALE MQ 6.405,00

Calcolo valore

$$\text{MQ. 6.405,00} \times \text{€/MQ. 24,00} = \text{€ 153.720,00}$$

Pertanto il valore totale finale arrotondato di proprietà è pari a:

€ 153.700,00 diconsi euro centocinquantremilasettecento/00

Contatti con il custode I.V.G.

Il Sottoscritto C.T.U. ha provveduto a contattare telefonicamente l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, con il quale è stato concordato l'accesso all'immobile.

In data 06 Agosto 2020 è stato effettuato o sopralluogo dell'immobile. (**Allegato A – Verbale sopralluogo IVG del 05.08.2020**).

Conclusioni

Il sottoscritto, dopo aver visionato i documenti nel fascicolo processuale, eseguito i necessari sopralluoghi, aver preso visione ed estratto copia della documentazione esistente presso l'Agenzia del Territorio di Sassari, la conservatoria dei Registri immobiliari di Tempio Pausania e l'ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania, ha redatto la perizia composta di n° 9 pagine e 5 allegati con la quale ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto.

Il sottoscritto rimane a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Trinità d'Agultu, 06 Agosto 2020

Il C.T.U.

(Geom. ■)

INDICE ALLEGATI

1. **ALL. A:** (2 PAGINE) **VERBALE SOPRALUOGO IVG 13.05.2019;**
2. **ALL. B:** (7 PAGINE) **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;**
3. **ALL. C:** (3 PAGINE) **ISPEZIONE IPOTECARIA;**
4. **ALL. D:** (1 PAGINA) **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;**
5. **ALL. E:** (7 PAGINE) **VISURE - PLANIMETRIE CATASTALI;**

