



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

## RELAZIONE DI STIMA

DELL'IMMOBILE PIGNORATO  
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
R.G.E. 39/2022

CREDITORE PIGNORANTE

CREDITORE INTERVENUTO

CREDITORE NON INTERVENUTO

DEBITORE

**Il Giudice dell'Esecuzione**  
(dott.ssa Antonia Palombella)

**L'esperto stimatore**  
(dott. ing. Raffaele Simone Visicale)



# INDICE

<b>A</b>	
ALLEGATI: .....	13

## **Q**

QUESITO N° 01: completezza documentazione ex art 567 c.p.c. ....	3
QUESITO N° 02: modulo di controllo .....	3
QUESITO N° 03: planimetria catastale – titoli edilizi – elaborati grafici - certificato agibilità - titolo di provenienza - dichiarazioni di successione .....	3
QUESITO N° 04: conformità tra descrizione attuale e pignoramento .....	4
QUESITO N° 05: variazioni per l'aggiornamento del catasto .....	4
QUESITO N° 06: stato civile titolari immobili pignorati .....	5
QUESITO N° 07: stato di possesso del bene - titolo di occupazione .....	5
QUESITO N° 08: provenienza successoria - diritto di abitazione uxorio - stima .....	6
QUESITO N° 09: provenienza successoria - diritto di abitazione uxorio - stima .....	6
QUESITO N° 10: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore - vincoli .....	7
QUESITO N° 11: condominio .....	7
QUESITO N° 12: autorizzazioni o concessioni amministrative - agibilità - abusi .....	8
QUESITO N° 13: strumento urbanistico comunale .....	8
QUESITO N° 14: caratteristiche degli impianti .....	9
QUESITO N° 15: beni pignorati pro quota - divisibilità .....	9
QUESITO N° 16: vendita beni pignorati in uno o più lotti .....	10
QUESITO N° 17: descrizione .....	10
QUESITO N° 18: edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata .....	11
QUESITO N° 19: valore dell'immobile .....	11

*Il giorno 15/03/2024 il Giudice dell'esecuzione ha nominato esperto nel procedimento il sottoscritto dott. ing. Rafaele Simone Visicale con studio in Tempio Pausania, via Cavour n. 25, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Tempio Pausania al n. 27 dal 12/01/1999 e all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n. 706 dal 02/09/1996.*

*Il giorno 29/03/2024 il sottoscritto ha prestato giuramento in qualità di esperto.*

### **SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

#### **QUESITO N° 01: completezza documentazione ex art 567 c.p.c.**

*Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

*La documentazione ex art. 567 agli atti è completa.*

#### **QUESITO N° 02: modulo di controllo**

*Rediga congiuntamente al custode il modulo di controllo dell'esame presente sul sito internet del Tribunale di Tempio Pausania, provvedendo al suo deposito entro 10 giorni prima la data dell'udienza ex art. 569 cod. proc. civ. in caso di esito "positivo" o "attenzione", mentre, in caso di esito negativo, provveda al deposito entro e non oltre venti giorni dal ricevimento dell'incarico.*

*Si è redatto congiuntamente al custode il modulo di controllo e si provvede al suo deposito in allegato alla presente.*

Allegato 02.1 modulo di controllo

#### **QUESITO N° 03: planimetria catastale – titoli edilizi – elaborati grafici - certificato agibilità - titolo di provenienza - dichiarazioni di successione**

*Provveda ad acquisire: i) planimetria catastale; ii) tutti i titoli edilizi (licenze, concessioni, permessi di costruire, condoni etc.) e gli elaborati grafici dell'ultimo titolo valido e comunque l'ultimo elaborato riguardante il bene nella sua totalità; iii) certificato di abitabilità/agibilità ove esistente; iv) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza negoziale al debitore dell'immobile pignorato; v) eventuali dichiarazioni di successione successive al titolo negoziale, segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'atto di accettazione espressa o tacita dell'eredità.*

Si è provveduto ad acquisire ed allegare:

- i) planimetrie catastali;
- ii) titoli edilizi ed elaborati grafici;
- iv) titolo di provenienza;

Non è rinvenibile nessun certificato di abitabilità/agibilità e nessuna dichiarazione di successione successiva al titolo negoziale.

Allegato 03.1 planimetria catastale

Allegato 03.2 titoli edilizi con elaborati grafici

Allegato 03.3 titolo di provenienza

#### **QUESITO N° 04: conformità tra descrizione attuale e pignoramento**

*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento e, in caso di rilevata difformità, dica i) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; ii) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; iii) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato.*

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

#### **QUESITO N° 05: variazioni per l'aggiornamento del catasto**

*Proceda, senza richiedere autorizzazione del giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, sia esso Catasto Terreni o Catasto Fabbricati, fino ad un importo massimo di spesa complessiva pari ad € 1.500,00 oltre accessori di legge; qualora le variazioni catastali dovessero comportare una spesa maggiore gli esborsi dovranno essere autorizzati dal giudice su specifica istanza dell'esperto e in detto caso l'esperto dovrà indicare in detta istanza una sintetica descrizione dell'immobile e del suo stato in modo che il giudice possa valutare la convenienza di dette spese.*

Sono state necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto per diversa distribuzione degli spazi interni.

Allegato 05.1 ricevuta denuncia di variazione



### **QUESITO N° 06: stato civile titolari immobili pignorati**

*Alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari diverse da quelle statuenti la separazione dei beni, acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici.*

L'esecutato titolari dell'immobile pignorato è costituito da una persona giuridica e quindi priva di stato civile.

### **QUESITO N° 07: stato di possesso del bene – titolo di occupazione**

*Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

*Si avvisa sin da ora che sono opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e/o affitto aventi data certa anteriore al perfezionamento della notifica dell'atto di pignoramento (v. art. 2923, primo comma, c.c.), mentre il comodato non è mai opponibile alla procedura.*

*Qualora l'esperto rilevi l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura o comunque lo stato di occupazione dell'immobile da parte di soggetto terzo alla procedura in forza di contratto non opponibile, l'esperto*

*i) segnalerà immediatamente la circostanza al giudice per la nomina di custode finalizzata al recupero dei frutti civili;*

*ii) valuterà, ai sensi dell'art. 2923 c.c., se il canone pattuito è congruo: in particolare l'esperto indichi il giusto corrispettivo per l'immobile oggetto di locazione facendo riferimento al valore di mercato esistente alla data di conclusione del contratto (o, in caso di rinnovo anche tacito, alla data del rinnovo) e quello risultante da eventuali precedenti locazioni, indicando espressamente se il canone di locazione in essere sia inferiore di un terzo al giusto canone di locazione e precisando in tal caso analiticamente il criterio di stima seguito;*

*iii) nel caso in cui l'immobile faccia parte di un'azienda o di un ramo d'affitto d'azienda oggetto di contratto d'affitto (v. art. 1615 c.c.) l'esperto stimatore, eventualmente anche facendosi assistere da un ausiliare previa autorizzazione espressa del G.E., calolerà il valore della componente mobiliare ed il valore della componente immobiliare dell'azienda e individuerà la quota parte del canone riferibile al godimento dell'immobile e la quota parte del corrispettivo imputabile al godimento degli altri beni facenti parte dell'azienda;*

*iv) nel caso in cui il contratto di locazione o d'affitto comprenda in parte beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e, in altra parte, beni non colpiti dal pignoramento, l'esperto stimatore calolerà la quota parte del canone riferibile ai beni oggetto dell'espropriazione immobiliare e la quota parte imputabile ai beni che ne sono rimasti esclusi.*

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato dalla società debitrice nella persona del sig.



In ogni caso presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di affitto o locazione a nome del debitore avente ad oggetto i beni o parte dei beni oggetto di esecuzione.

**QUESITO N° 08: provenienza successoria - diritto di abitazione uxorio – stima**

*Valuterà, in ipotesi di bene di provenienza successoria, nel caso in cui il debito non sia in capo al de cuius, la sussistenza di diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 secondo comma c.c. acquisendo dai Pubblici Uffici il certificato di matrimonio del beneficiario e di residenza al momento della costituzione del diritto; ove ritenga sussistente tale diritto, sull'ovvio presupposto che il beneficiario non sia esecutato, stimi detto diritto alla stregua di diritto di usufrutto e ne tenga conto in sede di stima del valore del bene.*

Non sussiste il diritto di abitazione uxorio previsto dall'art. 540 in quanto di il bene non è di provenienza successoria.

**QUESITO N° 09: provvedimento di assegnazione casa coniugale - opponibilità – stima**

*Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*

- i) acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
- ii) verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
- iii) se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

*Si avvisa che provvedimento di assegnazione non è opponibile se il coniuge assegnatario è soggetto esecutato.*

*Il provvedimento di assegnazione è opponibile alla procedura solamente in ipotesi di trascrizione anteriore al pignoramento (art. 155 quater c.c. e 2643 c.c.), tuttavia qualora nella procedura sia presente, quale procedente o intervenuto, un creditore munito di ipoteca iscritta prima della trascrizione del provvedimento di assegnazione, a propria volta trascritto prima della trascrizione del pignoramento, il provvedimento di assegnazione non sarà opponibile alla procedura.*

*In caso di rilevata opponibilità, l'esperto stimerà l'immobile secondo il seguente criterio: effettui la quantificazione dell'equivalente pecuniario dell'assegnazione ad immagine di usufrutto, cioè come se la coniuge assegnataria decedesse al compimento del ventiseiesimo anno del figlio minore e sottragga la somma così quantificata dal valore base del bene.*

Non è stato emesso alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

### **QUESITO N° 10: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore - vincoli**

*Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

1. Trascrizione ai nn. 7933 del RG e 5445 del RP del 16/07/2004 a favore di \_\_\_\_\_ con sede i. \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ virtù di atto di \_\_\_\_\_  
compravendita per notaio Vincenzo Pistilli del 05/07/2004.
2. Iscrizione ai nn. 7939 del RG e 1246 del RP del 16/07/2004, ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia al mutuo notaio Vincenzo Pistilli del 05/07/2004, per l'importo complessivo di €. 165.000,00 dei quali €. 110.000,00 per capitale, a favore del \_\_\_\_\_
3. Iscrizione ai nn. 2843 del RG e 1246 del RP del 18/03/2010, ipoteca legale derivante da altro atto del 16/03/2010 emesso da \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_
4. Trascrizione ai nn. 4074 RG e 2879 RP del 15/04/2022 a favore \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ verbale di \_\_\_\_\_  
pignoramento immobili, notificato il 28/02/2022 dal Tribunale di Velletri.

### **QUESITO N° 11: condominio**

*Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali*

*spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

Non risulta costituito alcun condominio.

### **QUESITO N° 12: autorizzazioni o concessioni amministrative - agibilità - abusi**

*Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

La costruzione non è conforme alla concessione edilizia n. 248/90 del 05/12/1990 e successiva concessione edilizia a sanatoria n. 276/2003 del 08/08/2003 per diversa distribuzione degli spazi interni come meglio rilevasi dalla planimetria redatta e allegata per la variazione per l'aggiornamento del catasto. Non risulta esistente alcuna dichiarazione di agibilità.

È possibile la sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa sono stimabili in € 5.000,00.

Non risulta presente alcuna istanza di condono.

Ai fini di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario l'immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 ma in quelle dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 il cui costo per il conseguimento della sanatoria è stimabile in € 5.000,00.

### **QUESITO N° 13: strumento urbanistico comunale**

*Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario allegghi copia dei piani urbanistici.*



L'utilizzazione prevista dal piano di fabbricazione è quella della zona D/1 zona per insediamenti industriali e artigianali.

L'utilizzazione prevista dal piano degli insediamenti produttivi è quella di area destinata al piano di risanamento.

L'utilizzazione prevista dal piano di risanamento è quella di cui al lotto industriale n. 21.

Si allegano in estratto copie degli strumenti urbanistici comunali citati.

Allegato 13.1 estratto piano di fabbricazione

Allegato 13.2 estratto piano degli insediamenti produttivi

Allegato 13.3 estratto piano di risanamento

#### **QUESITO N° 14: caratteristiche degli impianti**

*Precisi le principali caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, alla luce del d.lvo n. 37/2008 e successive modifiche e acquisisca, ove possibile, relativa certificazione di conformità.*

Per quanto ispezionabile a vista:

- l'impianto di distribuzione e utilizzazione dell'energia elettrica è costituito dai circuiti in canala per l'alimentazione degli apparecchi illuminanti e degli apparecchi utilizzatori;
- l'impianto di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie non è presente;
- l'impianto idrico e sanitario è quello destinato all'utilizzo del bagno;

Non è reperibile alcuna certificazione di conformità degli impianti suddetti.

#### **QUESITO N° 15: beni pignorati pro quota - divisibilità**

*Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte esecutata corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

Il bene non è pignorato pro quota.

### **QUESITO N° 16: vendita beni pignorati in uno o più lotti**

*Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte esecutata e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.*

È possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto:

DIRITTO IN VENDITA intera proprietà. SU tipologia: laboratorio per attività produttiva. SITO IN comune di Arzachena, località Naseddu, via del Cantiere snc, piano seminterrato COMPOSTO DA: n. 1 laboratorio, n. 2 uffici, n. 1 bagno, n. 1 terrazzo; mq 512. DATI CATASTALI CON INDICAZIONE DEI CONFINI: catasto fabbricati; comune di Arzachena; località Naseddu n. SNC; piano S1; zona censuaria 1; categoria C/3; classe U; consistenza 463 mq; rendita € 2.869,43; foglio 52; particella 941; subalterno 1; confini su tutti i lati con altre u.i.u. DATI RELATIVI ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA parzialmente conforme alla concessione edilizia a sanatoria n. 276/2003 del 08/08/2003. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI: Nessuna. STATO DI OCCUPAZIONE: occupato dal debitore che non vi abita.

Allegato 15.1 file descrizione lotti editabile

### **QUESITO N° 17: descrizione**

*Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

L'accesso agli immobili pignorati è avvenuto il 09/05/2025.

DESCRIZIONE: unità immobiliare al piano seminterrato composta da laboratorio, due vani ufficio, bagno e area scoperta.

UBICAZIONE: comune di Arzachena, località Naseddu, via del Cantiere snc, piano seminterrato.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE: strutture verticali in cemento armato e muratura in blocchi di calcestruzzo; soffitto costituito da solaio latero

cementizio privo di finitura; pavimentazione a terra in battuto di cemento; muratura di tamponamento in blocchi di calcestruzzo con di finitura esterna in intonaco grezzo e finitura interna con intonaco al civile; infissi in alluminio a vetro singolo; pavimentazione interna con piastrelle in battuto di cemento.

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA: 512 mq.

ALTEZZA INTERNA UTILE: 3.60 m.

SUPERFICI NETTE: 463 mq.

CONDIZIONI DI MANUTENZIONE: appena discrete con ampie tracce di umidità su solai e murature.

CONFINI: da nord altra proprietà particella 1599, altra proprietà particella 1020.

DATI CATASTALI ATTUALI: catasto fabbricati; comune di Arzachena; località Naseddu n. SNC; piano S1; zona censuaria 1; categoria C/3; classe U; consistenza 463 mq; rendita € 2.869,43; foglio 52; particella 941; subalterno 1.

PERTINENZE E ACCESSORI: assenti.

Allegato 17.1 rilievo fotografico

### **QUESITO N° 18: edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata**

*Nel caso in cui dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente emerga che l'immobile sia stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, acquisisca il testo della convenzione e segnali al Giudice dell'Esecuzione se l'immobile è stato finanziato in tutto od in parte con risorse pubbliche, con apposita e separata istanza ai fini della verifica prevista dall'art. 1, comma 376, legge 178/2020.*

*Sempre nel caso di immobile costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata segnali se, in sede di vendita consensuale, il venditore è obbligato a rispettare il prezzo stabilito dalla convenzione-tipo ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971 e calcoli il costo per ottenere l'affrancazione del vincolo ai sensi dell'art. 31, comma 49-bis, legge 448/197.*

Dalla certificazione ipocatastale dimessa dal creditore procedente non è emerso che l'immobile è stato costruito in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

### **QUESITO N° 19: valore dell'immobile**

*Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di*

*pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

Il complessivo valore stimato dell'immobile è pari a € 128.000,00, considerando l'appena discreto stato di conservazione dello stesso per ampie tracce di umidità su solai e murature.

Nella determinazione di tale valore si sono considerate:

- una superficie commerciale di 512 metri quadri;
- un valore per metro quadrato di €/mq 250,00;

Gli adeguamenti e le correzioni di stima praticate sono le seguenti:

- riduzione pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- riduzione pari al 2% per oneri di regolarizzazione urbanistica;
- riduzione pari al 25% per lo stato di uso e di manutenzione appena discreto;
- riduzione pari al 2% per lo stato di possesso occupato dal debitore che non vi abita;
- riduzione pari al 5% per gli oneri giuridici.

\*\*\*\*\*

*Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede e dopo aver obiettivamente ricercato il valore singolo di stima del compendio immobiliare in oggetto, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato.*

*Rimane a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento.*

Tempio Pausania, 06/06/2025

Il CTU

## ALLEGATI

Allegato 02.1	modulo di controllo
Allegato 03.1	planimetria catastale
Allegato 03.2	titoli edilizi con elaborati grafici
Allegato 03.3	titolo di provenienza
Allegato 05.1	ricevuta denuncia di variazione
Allegato 13.1	estratto piano di fabbricazione
Allegato 13.2	estratto piano degli insediamenti produttivi
Allegato 13.3	estratto piano di risanamento
Allegato 15.1	file descrizione lotti editabile
Allegato 17.1	rilievo fotografico