

## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 54/2018



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER STIMA IMMOBILIARE

Giudice:

C.T.U.:

## Conferimento Incarico Professionale

Nell'udienza del giorno 08 Gennaio 2020 la Dott.ssa Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, oggi sostituita dalla Dott.ssa, ha conferito incarico professionale, previo giuramento di rito in via telematica visto il Decreto Legge n.18 del 17 Marzo 2020 in data 24/01/2020, allo scrivente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n°3442 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale Civile e Penale di Tempio Pausania, con Studio Tecnico nel Comune di Arzachena (SS), di redigere la presente Relazione di Perizia relativamente all'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n°54/2018**, promossa da e (con gli), contro a (C.F. 5).

Nella predetta udienza, contestualmente al conferimento d'incarico professionale, vennero sottoposti al sottoscritto C.T.U. i quesiti meglio evidenziati di seguito, per un numero pari a quattordici.

## Premessa

In relazione all'incarico ricevuto, lo scrivente ha tempestivamente proceduto al recupero della documentazione catastale e urbanistico-edilizia, relativa a:

- **Locale commerciale** sito nel Comune di Tempio Pausania (SS) Via Roma n°19 – distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 216, Mappale 702, sub.3, corrispondente al catasto terreni Foglio 216, Mappale 702 - Piano T, categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, superficie totale 47 mq, Rendita €.928,28 e intestata così come di seguito:
- nata a ) il proprietà per in regime di separazione dei beni;

Inoltre, ho provveduto a comunicare al soggetto esecutato debitore la Signora con raccomandata A/R e al creditore procedente e via pec, la data e il 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:

## **Comunicazione dell'inizio formale delle operazioni peritali.**

L'inizio formale delle operazioni peritali è stato fissato per il **17.01.2025** presso il luogo per cui è causa, in Comune di Tempio Pausania Via Roma n.19, alle ore 10.00 e di questo è stato dato avviso in data **31.12.2024 (Allegato 5 "Avvisi A/R inizio operazioni peritali")** a:

- Parte debitrice, nata a il, come da notifica contenute nel fascicolo giudiziario, a mezzo raccomandata A/R e difensore, a mezzo di pec (posta elettronica certificata);
- Parte procedente, €. 1. (con gli Avv.ti), in persona cor mezzo di pec (posta elettronica certificata);
- Istituto Vendite Giudiziarie, **IVG Tempio Pausania**, via Palau n°17 07029 Tempio Pausania (SS), a mezzo comunicazione telefonica con, autorizzato a procedere all'accesso e ricognizione del compendio pignorato.

In data 17/01/2025 congiuntamente al Sig. \_\_\_\_\_ dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, e all'Avv. \_\_\_\_\_ difensore della parte debitrice \_\_\_\_\_ ho eseguito l'accesso presso il locale commerciale oggetto di causa, \_\_\_\_\_, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 216 Mappale 702 Sub. 3 rilevando misure e fotografie.

#### **QUESITO UNO - "Identificazione del bene"**

**Verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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 nelle 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'articolo 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;

In seguito alla verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civile presente nel fascicolo pur risultando completa, lo scrivente ha effettuato un'ulteriore verifica tramite portale dell'Agenzia delle Entrate e del Territorio della Provincia di Sassari.

#### **STORIA VENTENNALE**

Dalle VISURE IPOTECARIE (**Allegato 2 "Ispezioni ipotecarie"**) è stato accertato che:

- TRASCRIZIONE del 07/07/2005 - Registro particolare 4810 Registro Generale 7485 pubblico ufficiale Pappaccio Fabio Repert. 58612/19891 del 23/06/2005 – atto tra vivi – Compravendita;
- ISCRIZIONE del 11/07/2005 - Registro particolare 1353 Registro Generale 7626 pubblico ufficiale Pappaccio Fabio Repert. 58714/19934 del 06/07/2005 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- TRASCRIZIONE del 15/03/2018 - Registro particolare 1533 Registro Generale 2157 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repert. 266/2018 del 14/02/2018 – atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 29/06/2018 – Registro particolare 4128 Registro generale 5689 pubblico ufficiale Pappaccio Fabio repert. 58612 del 23/06/2005 – atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità;

Dalle VISURE CATASTALI STORICHE (**Allegato 1 "documentazione catastale"**) è stato accertato che:

#### **Immobile:**

Locale commerciale sito nel Comune di Tempio Pausania (SS) Via Roma n°19, – distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 216 Mappale 702, sub.3, Piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 47 mq, Rendita €.928,28. Si accerta pertanto la corrispondenza del bene con successivo riporto dello storico catastale delle intestazioni:

- dalla data del **30/06/1987** alla data del **29/12/1993** l'unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:

- da variazione del quadro tariffario del 01/01/1992.

- dalla data del **29/12/1993** alla data del **23/06/2005** l'unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:

- nato a \_\_\_\_\_ proprietà per \_\_\_\_\_ da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29/12/1993 Ur sede Sassari Registrazione Volume 155 n.47 registrata in data 24/07/1995 – Riunione di Usufrutto voltura n.6140.1/1995 Pratica n.155333 in atti dal 15/06/2001;

- nato a \_\_\_\_\_ proprietà per \_\_\_\_\_ da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29/12/1993 Ur sede Sassari Registrazione Volume 155 n.47 registrata in data 24/07/1995 – Riunione di Usufrutto voltura n.6140.1/1995 Pratica n.155333 in atti dal 15/06/2001;

- nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per \_\_\_\_\_ da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29/12/1993 Ur sede Sassari Registrazione Volume 155 n.47 registrata in data 24/07/1995 – Riunione di Usufrutto voltura n.6140.1/1995 Pratica n.155333 in atti dal 15/06/2001;

- nato a \_\_\_\_\_ proprietà per \_\_\_\_\_ la denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29/12/1993 Ur sede Sassari Registrazione Volume 155 n.47 registrata in data 24/07/1995 – Riunione di Usufrutto voltura n.6140.1/1995 Pratica n.155333 in atti dal 15/06/2001;

- \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per \_\_\_\_\_ da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29/12/1993 Ur sede Sassari Registrazione Volume 155 n.47 registrata in data 24/07/1995 – Riunione di Usufrutto voltura n.6140.1/1995 Pratica n.155333 in atti dal 15/06/2001.

- dalla data del **23/06/2005** l'unità immobiliare sopra descritta, risulta appartenere a:

- nata \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni da Atto del 23/06/2005.

**Confermando ad oggi la titolarità del bene per 1/1 in capo alla Sig.**



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### Pignoramento immobiliare 2018

- Trascrizione del 15/03/2018 Registro generale n.2157 – Registro Particolare n. 1533 Pubblico Ufficiale Giudiziario di Tempio Pausania repertorio 266/2018, atto esecutivo o cautelare – 726 Verbale di pignoramento immobili.

#### Soggetti interessati

C.F.

con sede in Torino, contro

per la quota di

#### Immobile:

- Locale commerciale sito nel Comune di Tempio Pausania (SS) Via Roma n°19, – distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 216 Mappale 702, sub.3, Piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 47 mq, Rendita €.928,28.

Le **mappe** censuarie identificative dei beni vengono allegate alla presente. (**Allegato 1 “documentazione catastale”** e **Allegato 2 “Ispezioni Ipotecarie”**)

#### **QUESITO DUE - "Descrizione del bene"**

**Descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabili) 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;

#### Ubicazione

Provincia di Sassari - Comune di Tempio Pausania – Via Roma n°19.

L'immobile oggetto di causa allo stato di fatto è adibito a locale commerciale e si trova nel centro storico del Comune di Tempio Pausania, collocato in un corpo contiguo di fabbricati, che con caratteristiche autonome non è costituito in condominio pertanto senza millesimi e/o parti comuni. L'accesso in questione risulta nel lato sud-est con affaccio diretto su Via Roma riportante il numero civico 19 e retro affaccio nella Piazza San Pietro.

#### Dati catastali

- l'unità in oggetto ad uso commerciale si identifica al Catasto Fabbricati al Foglio 216 Mappale 702, sub.3, Piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 47 mq, Rendita €.928,28.

#### Proprietà

- rata a il . proprietà per . in regime di separazione dei beni.

### **CONSISTENZA UTILE LORDA Commerciale Piano Seminterrato:**

Catasto fabbricati del Comune di Tempio Pausania, foglio 216, mappale 702, sub.3

Superficie catastale lorda = mq. 47.

### **CONSISTENZA UTILE NETTA locale commerciale Piano Terra:**

| Piano                          | Vano                       | Superficie Utile/calpestabile (MQ) | Altezza (MT.) |
|--------------------------------|----------------------------|------------------------------------|---------------|
| Terra                          | Locale commerciale         | 31,98                              | 2,63          |
| Terra                          | Locale commerciale (retro) | 6,54                               | 3,04          |
| Terra                          | Anti/wc                    | 1,93                               | 2,24          |
| Terra                          | Wc                         | 2,04                               | 2,24          |
| <b>Totale Superficie Utile</b> |                            | <b>42,49</b>                       |               |

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

L'immobile esteriormente si presenta in condizioni buone sotto tutti i punti di vista, (**Allegato 3 "documentazione fotografica"**) non avendo rilevato alcun tipo di problema.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato ha le seguenti caratteristiche:

**Muratura portante verticale:** blocchi di granito;

**Muratura Tramezzi:** mattoni forati 8x15x30;

**Massetto:** dall'esito peritale non è stato possibile determinare la tipologia del basamento o presenza di vespai;

**Solai:** a vista si individua un solaio di tipo tradizionale con pignatte e travetti in latero cemento nella parte fianco alla zona bagno, non avendo rilevato la tipologia nella zona ingresso in quanto dotata di una controsoffittatura estesa a tutto il vano;

**Solai Copertura:** considerando che il fabbricato si dispone su due livelli e quello oggetto di perizia si sviluppa al piano terra, la copertura di quest'ultimo è data dalla sussistenza del fabbricato al piano primo;

**Intonaci Interni:** del tipo civile tinteggiato di colore bianco con pietra a vista;

**Rivestimento E Pavimentazione Bagni:** gres porcellanato.

**Pavimentazioni Interne Ed Esterne:** pavimenti in cotto

**Infissi Interni:** In legno

**Infissi Esterni:** alluminio

**Impianto termico:** assente;

**Impianto elettrico:** sotto traccia.

## CARATTERISTICHE DELLA ZONA:

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Tempio Pausania, cittadina che sorge nel cuore della Gallura su altopiano granitico fitto di sughere e vigneti, cui fanno da sfondo le cime del Monte Limbara. Immersa nel verde, Tempio Pausania è poco lontana da alcune rinomate località della costa.

Il centro storico affascina con la splendida pietra granitica grigia tipica del luogo.

La distanza tra l'aereo-porto di Olbia è di circa 50 Km con un tempo di percorrenza previsto per il viaggio di circa 45 minuti.

### **QUESITO TRE - "Comparazione tra dati attuali e pignoramento"**

**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 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;

I dati riportati negli atti di pignoramento sono risultati rispondenti alla documentazione catastale in atti alla procedura.

Si riporta nel merito la corrispondenza dei dati rilevati:

### **Dati catastali**

- **Unità adibita a locale commerciale** sita nel Comune di Tempio Pausania (SS) Via Roma n°19, – distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 216 Mappale 702, sub.3, Piano terra, categoria C/1, classe 6, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 47 mq, Rendita €.928,28.

### **QUESITO QUATTRO - "Accatastamento"**

**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;

Il C.T.U. ha appurato che il locale commerciale oggetto di descrizione risulta difforme rispetto alla planimetria catastale deposita presso l'Ufficio del Territorio della Provincia di Sassari con prot. n. SS0026355 del 14/02/2005.

Le difformità riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni e la sua reale altezza.

Se pur interne ed irrilevanti dal punto di vista planivolumetrico, da una comparazione tra la pianta acquisita presso Agenzia del Territorio e lo stato di fatto la diversità comprende l'assenza del disimpegno nel vano centrale in prossimità della porta d'accesso alla parte retrostante. Altra nota è il non riporto della zona bagno e antibagno.

Le altezze sono inoltre differenti da quelle reali. **(Allegato 1 "documenti catastali con planimetrie")**

Si riportano nello specifico i dati rilevati:

- vano principale con ingresso da Via Roma n°19 destinato a locale commerciale con un'altezza interna di 2.63 m rispetto ai 2.70 m riportati nel Catasto;

- vano retro con affaccio a Piazza San Pietro destinato sempre a locale commerciale con un'altezza di 3.04 m contro i 2.70 m riportati nel Catasto.

Altezza diversa è di fatto stata rilevata nella zona bagno che risultando m. H.:2.24, determina l'assenza del requisito urbanistico consentito per tale destinazione che da un consulto con l'ufficio tecnico, deve rimanere nel minimo di m. H.:2.40 .

Considerando che la difformità è unicamente rappresentata da una lieve disposizione degli spazi interni lo scrivente ha ritenuto opportuno sospendere l'aggiornamento della planimetria catastale affinché con una preventiva e corretta rimodulazione dello spazio interno si possa configurare il requisito urbanistico e igienico sanitario.

**(Allegato 1 "documentazione catastale")**

Nel merito il C.T.U. in virtù di tale considerazione ha stimato un costo edile di circa € 10.000,00 per la corretta distribuzione del servizio bagno, con adeguamento altezze, oltre ad un onere professionale di € 450,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale.

**QUESITO CINQUE** - "Destinazione urbanistica di piano" **Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona in cui è ubicato l'immobile oggetto di perizia è indicata come **zona A1**, comparto n.124 del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Tempio Pausania.

L'area ricade nel Piano Paesaggistico Regione Sardegna come centro di antica e prima formazione approvato con determina n.2424/D.G. del 17/10/2008.

Le prescrizioni dal Piano Particolareggiato su tutto il comparto sono la conservazione o il ripristino del granito a vista.

Le indicazioni di sistemazione e di restauro indicano un volume attuale e totale dell'intero comparto di mc 4.568 non sussistendo possibilità di incremento di volumi.

**QUESITO SEI** "Conformità alla normativa - sanabilità"

**Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. 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;

Non avendo rilevato in atti alla procedura documenti relativi ad autorizzazioni e/o concessioni edilizie lo scrivente ha provveduto con formale richiesta di accesso agli atti presso ufficio tecnico del Comune di Tempio Pausania al fine di verificare la conformità della costruzione come rilevata durante il sopralluogo.

Ritirati i documenti relativi all'immobile ha visto che l'unico titolo edilizio decorre dal 2005 o meglio con l'Autorizzazione Edilizia 96/2005 (riguardante i lavori edili di manutenzione straordinaria e piccole modifiche interne) ha considerato questa come unica pratica urbanistica finalizzata ad appurare l'idoneità dello stato dei luoghi non sussistendo pratiche di condono o istanze in accertamento di conformità.



L'analogia è pari alla descrizione fatta con la comparazione catastale rilevando tra la pianta acquisita presso il Comune e lo stato di fatto la diversa rappresentazione del bagno e del suo disimpegno che risultano invertiti e con diverse altezze. Considerando che la sua regolarizzazione risulta possibile solo con una corretta rimodulazione della zona bagno con stima delle opere murarie come già descritta in risposta al quesito n.4. Gli oneri professionali comprendono di conseguenza una pratica Suape in accertamento di conformità, attuabile ai sensi della L.R. dell'11/10/1985 n.23 art.16 comma 3bis che consentono di poter chiedere un permesso in sanatoria, con titolo finalizzato al ripristino delle condizioni di conformità. I costi professionali per Suape e oneri accessori vengono stimati in € 2.000,00

**(Allegato 5 "documentazione urbanistico- edilizia ")**

**QUESITO SETTE** – *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;*

Il bene pignorato ad oggi non risulta gravato da censo, livello o uso civico, in quanto il sottoscritto ha provveduto ad oggi di estrapolare le Visure Ipotecarie.

Ipotecche, intestazioni e identificativi rimangono come riportate in risposta al quesito n.1.

**QUESITO OTTO** – *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;*

Considerato che non sussiste una attività condominiale, essendo un immobile non facente parte di un complesso immobiliare, allo stato attuale non vi sono rendicontazioni che possano determinare tale costo o una spesa fissa dedita alla gestione e/o a costi di manutenzione. Ogni manutenzione e pertanto demandata alla conservazione del fabbricato.

**QUESITO NOVE** - *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;*  
Vista la consistenza della porzione eseguita che si attesta ad una superficie catastale lorda di mq 47,00 ritiene che il lotto non è divisibile, in quanto verrebbe meno il requisito della superficie minima consentita per la giusta fruibilità di un locale commerciale. **(Allegato 1A "documenti catastali")**

**QUESITO DIECI** - *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;*

Dovendo considerare che il pignoramento ha interessato l'intera quota a disposizione della Sig.ra Fappani Angela, lo scrivente considera indivisibile il suo valore.

**QUESITO UNDICI** - 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;

All'atto del sopralluogo lo scrivente, congiuntamente al \_\_\_\_\_, dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, e \_\_\_\_\_ difensore della parte debitrice \_\_\_\_\_ ha rilevato che lo stesso è risultato occupato da terze persone in nome \_\_\_\_\_ e del suo collega che preferisce non indicare la sua identità personale.

Gli stessi dichiarano di avere firmato un solo contratto di locazione riportante data 08/07/2005 intestato all' \_\_\_\_\_ e di non avere ad oggi copia dello stesso.

Considerando il dato societario fornito \_\_\_\_\_, lo scrivente in data \_\_\_\_\_ ha provveduto con accertamenti presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Tempio Pausania rilevando l'effettiva stipula di detto contratto, di fatto registrato come segue:

- \_\_\_\_\_ contratto locazione con stipula del 04/11/2005 e registrazione il 04/11/2005 al n.001649 serie 3 con durata dal 05/10/2005 al 04/10/2011, rettificato il 10/08/2009 con proroga fino al 04/10/2014. – conduttore Società \_\_\_\_\_ srl P.Iva \_\_\_\_\_

Non sussistendo altro documento in data 29/01/2025 da un consulto presso la Camera di Commercio di Sassari ha appurato la cessazione di detta società in data 12/02/2013.

All'esito di tali verifiche riporta che ad oggi non sussiste un contratto di locazione e che il conduttore risulta \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ (Allegato 2A

“registrazione atti di locazione”).

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

Come relazionato al quesito precedente l'immobile in oggetto è utilizzato da terze persone a nome dell' \_\_\_\_\_

**QUESITO TREDICI** - 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;

Il bene pignorato è collocato nel centro storico del Comune di Tempio Pausania e come tale è sottoposto a disciplina urbanistica in relazione alla norma attuata nel vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Nello specifico l'immobile si trova in Via Roma n°19, sulla particella catastale 702 del Foglio 216 che ricade in Zona A1 comparto 124 del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

I vincoli dal punto di vista urbanistico sono pertanto limitati alla disciplina edificatoria, igienico sanitaria e costruttiva sussistendo il vincolo di natura paesaggistica finalizzato a garantire e preservare l'identità urbana di tale immobile nel contesto di quelli esistenti con particolare attenzione al valore storico, culturale e infrastrutturale che potrebbero compromettere integrità e bellezza dei luoghi.

**QUESITO QUATTORDICI** - 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.

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore di mercato all'anno 2023 con attenta analisi sull'attuale andamento di mercato, 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 del locale, 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 una 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 2024 – Semestre 1**”

**Provincia:** SASSARI **Comune:** TEMPIO PAUSANIA

**Fascia/zona:** CENTRALE/CENTRO URBANO

**Codice di zona:** B1 **Microzona catastale:** n.1 **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili **Destinazione:** Commerciale

| TIPOLOGIA | STATO CONSERVATIVO | VALORE DI<br>MERCATO €/MQ | SUP.<br>L/N | VALORI LOCAZIONE €/MQ<br>per mese | SUP. L/N |
|-----------|--------------------|---------------------------|-------------|-----------------------------------|----------|
| Magazzini | Normale            | Min.600<br>Max 800        | L           | Min.3<br>Max 4                    | L        |
| Negozi    | Normale            | Min.1.100<br>Max 1.500    | L           | Min.6,4<br>Max 8,7                | L        |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- 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)

Per immobili, ad uso commerciale nella fattispecie categoria catastale C/1 (negozi e botteghe), si definisce il **parametro di riferimento €/mq lordo variabile da un valore minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.500,00 €/mq come da specchio precedente.**

#### **Valore parametrico da applicare**

Al fine di determinare il più probabile Valore di mercato in funzione dei parametri di cui prima considerati, posizione, stato e fruibilità che dettano il corrente valore di mercato, lo scrivente ritiene opportuno anche a seguito di comparate analisi di altri immobili, che il più corretto Valore parametrico dell'unità in questione possa essere stabilito in **€ 1.300,00 al mq.**

Considerato che tale Valore viene assoggettato 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 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 **Valore di mercato x K (coefficiente).**

- **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).*

L'ubicazione dell'immobile oggetto di relazione è al centro storico di Tempio Pausania nella Via Roma n°19, dove si possono trovare molti altri locali commerciali che fanno parte del comprensorio. Detta collocazione garantisce il facile accesso a tutti i servizi del paese, alle strutture pubbliche e private, nonché alle strade di comunicazione considerando che il paese è al centro della Gallura che in sostanza garantisce il facile collegamento ai paesi limitrofi. La distanza tra l'aereo-porto di Olbia è di circa 50 Km con un tempo di percorrenza previsto per il viaggio di circa 45 minuti. **Coefficiente di localizzazione = Kl = 1,10**

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

L'esposizione e la luminosità sono buoni, buon livello di accessibilità: ingresso da Via Roma con affaccio retro in Piazza San Pietro. **Coefficiente di posizione = Kp = 1,10**

- **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'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e ristrutturato internamente nell'anno 2005.



Ad oggi le caratteristiche strutturali ed architettoniche appaiono buone; non possiede finiture di pregio; lo stato di conservazione e manutenzione di infissi e murature è ottimo in quanto non presenta infiltrazioni di umidità e muffa dalle pareti perimetrali esterne. **Coefficiente di tipologia =  $K_t = 1,00$**

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

Fabbricato commerciale costruito in epoca antecedente al 1967 e presenta il solo titolo edilizio del 2005, come meglio descritti nell'Allegato 5 "documentazione urbanistico-edilizia". Perfettamente locabile e dal punto di vista commerciale ha un target buono per possibili acquirenti. **Coefficiente di redditività =  $K_{pr} = 1,00$**

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr} = 1,00 \times 1,10 \times 1,00 \times 1,00 = 1,10;$$

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

$$V_m = V_m \times K = \text{€ } 1.300/\text{mq} \times 1,10 = \text{€ } 1.430/\text{mq}.$$

Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato, è stata calcolata la superficie commerciale considerando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altre unità).

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, mentre i muri in comunione sono computati nella misura del 50%.

#### **CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

##### **LOTTO UNICO:**

**Locale Commerciale** Catasto fabbricati del Comune di Tempio Pausania, foglio 216, mappale 702, sub.3

##### **Piano Terra:**

Superficie lorda commerciale mq. 47,00 x 1.430,00 €/mq = € 67.210,00

Totale € 67.210,00

**Totale arrotondato € 67.210,00**

**Totale € 67.210,00 (sessantasettemiladuecentodiecieuro,00)**

Il valore determinato non tiene in considerazione degli eventuali costi professionali finalizzati alla presentazione della pratica di ripristino, variazione catastale e pratica Suaspe come descritte e quantificate ai quesiti numero quattro e sei.

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine e di n. 7 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene inviata telematicamente e depositata presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari e trasmessa alle parti per opportuna conoscenza.

#### ELENCO ALLEGATI PRODOTTI:

- ALLEGATO 1 "Documentazione catastale";
- ALLEGATO 2 "Documentazione ipotecaria";
- ALLEGATO 2A "Riferimenti atti";
- ALLEGATO 3 "Documentazione fotografica";
- ALLEGATO 4 "Documentazione Urbanistico-Edilizia";
- ALLEGATO 5 "Avvisi AR inizio operazioni peritali";
- ALLEGATO 6 "Spese"
- ALLEGATO 7 "Copia Acconto e Avviso Saldo Parcella".

Arzachena, 03/02/2025