



# TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ELABORATO PERITALE

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. n. [REDACTED]

G. E.: [REDACTED]

UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI: [REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: [REDACTED]

CREDITORE SURROGANTE/SOSTITUTO: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

CREDITORE INTERVENUTO: [REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO: [REDACTED]

DEBITORE: [REDACTED]

Tempio Pausania, li 10.11.2023

L'esperto

Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna





## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1 QUESITI .....</b>	<b>4</b>
<b>2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>7</b>
<b>3 RISPOSTE AI QUESITI.....</b>	<b>9</b>
3.1 QUESITO N.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	9
3.2 QUESITO N.2 – DESCRIZIONE DEL BENE .....	13
3.3 QUESITO N.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO.....	20
3.4 QUESITO N.4 – ACCATASTAMENTO .....	21
3.5 QUESITO N.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO.....	21
3.6 QUESITO N.6 – CONFORMITA’ ALLA NORMATIVA – SANABILITA’ .....	22
3.7 QUESITO N.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO .....	29
3.8 QUESITO N.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE .....	29
3.9 QUESITO N.9 – DIVISIONE IN LOTTI .....	29
3.10 QUESITO N.10 – DIVISIBILITA’ IN NATURA.....	29
3.11 QUESITO N.11 – STATO DEL BENE .....	30
3.11.1 SINTESI CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA SOCIETÀ ESECUTATA E CONDUTTRICE .....	30
3.11.1 SINTESI CONTRATTO DI SUBLOCAZIONE TRA SUBLOCATRICE E SUBCONDUTTRICE .....	32
3.11.1 PARERE SU CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	34
3.12 QUESITO N.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE .....	36
3.13 QUESITO N.13 – REGIME VINCOLISTICO.....	36
3.14 QUESITO N.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	37
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>41</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>41</b>





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. [REDACTED]

Ill.mo G.E. [REDACTED]

## PREMESSA

Lo scrivente Arch. [REDACTED], C.F. [REDACTED], con domicilio professionale in [REDACTED], regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Tempio Pausania, in data 4 luglio 2023 veniva nominato esperto dal Giudice dell'esecuzione Dott.ssa [REDACTED] nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED], iniziato ad istanza dal [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. Tommaso Fabrizio Ferena, contro la società [REDACTED]

Il giorno 11 luglio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, riceveva quindi mandato (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*) di procedere alla stima degli immobili oggetto della procedura, rispondendo ai quesiti formulati dal G.E. e riportati nel corpo della presente relazione.

In ottemperanza all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che risulta costituita dai seguenti capitoli:

### PREMESSA

#### 1. QUESITI

#### 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

#### 3. RISPOSTA AI QUESITI

### CONCLUSIONI

### ALLEGATI

Si evidenzia che l'immobile descritto nell'Atto di pignoramento è il seguente:

*“a) appezzamento di terreno sito in Comune di Tempio Pausania, Loc. “Manzoni”, censito in Catasto al Foglio 178 mapp. 343, di Ha 0.65.64;*

*b) unità immobiliare sita in Comune di Tempio P. Via Padre Salvatore Vico n° 15 (già via Caprera) di mq. 466 p.t. con annesso cortile di pertinenza, censita al N.C.E.U. al F. 216 map. 481 e 1544 graffiati, Z.C. 1 Cat. C/2;*

*c) capannone industriale sito in Comune di Tempio Pausania, Loc. Manzoni p.t./1° censito al N.C.E.U. al F.178 mapp. 352;”*

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.





## 1. QUESITI

### QUESITO N. 1 – “Identificazione del bene”

**Verifichi**, prima di ogni 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 procedente 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 ritenute 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;

### QUESITO N. 2 – “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 (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;

### QUESITO N. 3 – “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 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;

### QUESITO N. 4 – “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;

#### **QUESITO N. 5 – “Destinazione urbanistica di piano”**

**Indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **QUESITO N. 6 – “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 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 risultano pendenti istanza 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 dell'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

#### **QUESITO N. 7 – “censo, livello o uso civico”**

**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 sia di proprietà ovvero derivante da suddetti titoli;

#### **QUESITO N. 8 – “Spese di gestione e manutenzione”**

**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;

#### **QUESITO N. 9 – “Divisione in lotti”**

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;

#### **QUESITO N. 10 – “Divisibilità in natura”**

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 la 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 cod. proc. civ., dall'art. 846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n. 1078;

#### **QUESITO N. 11 – “Stato del bene”**

**Accerti** se l'immobile è **libero** o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

#### **QUESITO N. 12 – “Assegnazione casa coniugale”**

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

#### **QUESITO N. 13 – “Regime vincolistico”**

**Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o **oneri** 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;

#### **QUESITO N. 14 – “Determinazione del valore”**

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





## 2 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di illustrare con chiarezza le modalità di svolgimento delle operazioni peritali, si riporta un elenco in ordine cronologico delle attività svolte dallo scrivente, dettagliando nel seguito le operazioni ritenute meritevoli di approfondimento.

DATA	ATTIVITÀ
11.07.2023	Accettazione incarico e giuramento di rito
11.07.2023	Estrazione copia fascicolo
14.09.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi catastali
14.09.2023	Accesso c/o Agenzia delle Entrate di Sassari - Territorio - Servizi pubblicità immobiliare di Tempio Pausania
14.09.2023	Richiesta di accesso agli atti c/o Comune di Tempio Pausania (SS)
18.09.2023	Richiesta atto di Compravendita
26.09.2023	Accesso presso Ufficio SUAPE – Comune di Tempio Pausania (SS)
28.09.2023	Invio comunicazioni alle parti per accesso ai luoghi a mezzo PEC
23.10.2023	Accesso presso Settore Tecnico - Ufficio Edilizia Privata – Comune di Tempio Pausania (SS)
24.10.2023	Accesso ai luoghi in Comune di Tempio Pausania (SS)
26.10.2023	Consultazione c/o Argea Sardegna circa presenza di gravami
02.11.2023	Richiesta c/o Agenzia delle Entrate di Sassari per contratti di locazione

L' 11 luglio 2023 il sottoscritto, previo giuramento di rito in forma telematica, accettava l'incarico di stima del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva R.G.E. 93/2019 (*Cfr. Allegato A – Verbale conferimento incarico*).

In data 11 luglio 2023 lo scrivente estraeva la copia del fascicolo e, esaminata la documentazione agli atti, procedeva alle operazioni di seguito elencate.

In data 14 settembre 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Territorio - Servizi catastali, estraendo visure per soggetto, visure storiche per immobile presso catasto fabbricati e catasto terreni, planimetrie catastali, estratto di mappa presso catasto terreni, elaborato planimetrico ed elenco subalterni relativi al bene da staggire (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*).

In data 14 settembre 2023 lo scrivente eseguiva accesso presso Agenzia delle Entrate di Sassari – Ufficio Pubblicità immobiliare di Tempio Pausania, estraendo aggiornate ispezioni ipotecarie, riferite al ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (*Cfr. Allegato C – Documentazione Ipotecaria*).

In data 14 settembre 2023 lo scrivente inviava richiesta via PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania (SS), protocollando istanza di accesso agli atti, nonché richiedendo attestazione circa l'eventuale presenza di pratiche di condono o sanatoria e del certificato di agibilità relativamente ai beni immobiliari oggetto di procedura (*Cfr. Allegato D – Istanza accesso agli atti U.T.*).

In data 18 settembre 2023 lo scrivente faceva richiesta di copia di atto di compravendita presso il Notaio Fabio Papaccio sede Tempio Pausania ricevendo quanto richiesto in data 16 ottobre 2023 (*Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita*).

In data 26 settembre 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso l'Ufficio SUAPE





del Comune di Tempio Pausania (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento al bene immobiliare oggetto di procedura.

In data 28 settembre 2023 lo scrivente procedeva con la convocazione delle parti a mezzo posta elettronica certificata (*Cfr. Allegato F – Convocazione Accesso ai Luoghi*), fissando il primo accesso ai luoghi per il giorno 24 ottobre 2023 presso il bene immobiliare oggetto della procedura.

In data 23 ottobre 2023 lo scrivente eseguiva accertamenti presso il Settore Tecnico - Ufficio Edilizia Privata del Comune di Tempio Pausania (SS), acquisendo copia delle concessioni edilizie autorizzate in riferimento al bene immobiliare oggetto di procedura.

In data 24 ottobre 2023 lo scrivente eseguiva l'accesso ai luoghi effettuando le operazioni di rilevazione metrica e fotografica del bene immobiliare oggetto di procedura (*Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato M – Documentazione Fotografica*).

In data 26 ottobre 2023 lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Tempio Pausania oggetto di esecuzione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna (*Cfr. Allegato H – Argea*).

In data 2 novembre 2023 lo scrivente faceva istanza all'Agenzia delle Entrate di Sassari della presenza di contratti di locazione registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati per l'immobile oggetto di stima (*Cfr. Allegato E – Contratti di locazione*).





### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### 3.1 Quesito n.1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. che risulta essere completa in virtù del Certificato Notarile allegato al fascicolo che ricostruisce la storia ipo-catastale del bene immobiliare oggetto della procedura esecutiva così come identificato in premessa e al cui interno è riportato l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli e il quadro sinottico ventennale delle provenienze

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni Contro:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato**, a rogito del Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Gravante sulla piena proprietà** dell'unità immobiliare distinta al Catasto terreni del comune di Tempio Pausania (SS) al Foglio 178 mappale 343.

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**, a rogito del Notaio [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

**Gravante sulla piena proprietà** delle unità immobiliari distinte al Catasto fabbricati del comune di Tempio Pausania (SS) al Foglio 178 mappale 352 e Foglio 216 mappale 481 graffato con il mappale 1544.

**A margine è riportata la seguente annotazione del [REDACTED]**

Restrizione di beni, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED], in forza della quale viene ristretta dall'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 216 mappale 481 graffato con il mappale 1544 (bene indicato alla lettera "b" nell'atto di pignoramento)

**Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo**, pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari [REDACTED]

A favore di [REDACTED]





**Contro** [REDACTED]  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura** censita al comune di Tempio Pausania (SS) al foglio 178 e mappale 352, oltre altro.

**Trascrizioni Contro:**

- **Trascrizione del** [REDACTED] **nascente Convenzione Edilizia**, a rogito del Notaio [REDACTED]  
**A favore di** [REDACTED]  
**Contro** [REDACTED]  
**Gravante sulla piena proprietà** dell'unità immobiliare distinta al Catasto terreni del comune di Tempio Pausania (SS) al Foglio 178 mappale 343.
- **Trascrizione del** [REDACTED] **nascente Verbale di pignoramento immobili** emesso da [REDACTED].  
**A favore di** [REDACTED]  
**Contro** [REDACTED]  
**Gravante sulla piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura**

**Atto di provenienza:**

- **Con atto di compravendita del** [REDACTED] **a rogito del Notaio** [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] [REDACTED] **la società** [REDACTED] [REDACTED] **acquistava dalla società** [REDACTED] [REDACTED] l'unità immobiliare distinta al Catasto terreni del comune di Tempio Pausania (SS) al Foglio 178 mappale 343 (dalla quale viene originata a seguito di soppressione l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricato del comune di Tempio Pausania al Foglio 178 mappale 353).
- Alla società [REDACTED] la piena proprietà della predetta unità immobiliare, nella sua precedente e diversa identificazione catastale, era pervenuta come meglio dettagliato nella Certificazione Notarile allegata al fascicolo.
- **Con atto di compravendita del** [REDACTED] **a rogito del Notaio** [REDACTED] [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] [REDACTED], **la società** [REDACTED] [REDACTED] **acquistava dalla società** [REDACTED] [REDACTED] l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 216 mappale 481 graffato con il mappale 1544.





### Operazioni di indagine effettuate:

Al fine di individuare univocamente gli immobili oggetto della procedura esecutiva e la proprietà del bene, oltre ad eventuali ulteriori formalità, il sottoscritto ha estratto i seguenti documenti aggiornati:

- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (*Cfr. Allegato B – Documentazione Catastale*):
  - a. Visura per soggetto
  - b. Visure per immobile
    - i. Catasto Terreni F.178 mapp.343
    - ii. Catasto Terreni F.178 mapp.352
    - iii. Catasto Fabbricati F.178 mapp.352
    - iv. Catasto Fabbricati F.178 mapp.352 sub. 1
    - v. Catasto Fabbricati F.216 mapp.481 e 1544
  - c. Estratto di Mappa
  - d. Elaborato Planimetrico
  - e. Elenco Subalterni
  - f. Planimetria Catastale
- Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale di Sassari, Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato C – Documentazione Ipotecaria*):
  1. Ispezione Ipotecaria n. T169829 su codice fiscale 01647520905 comprensiva di:
    - a. Elenco Omonimi
    - b. Elenco sintetico delle formalità
  2. Ispezione Ipotecaria n. T173641 su foglio 178 particella 352 subalterno 1, catasto fabbricati, comprensiva di:
    - a. Elenco Immobili
    - b. Elenco sintetico delle formalità
    - c. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
      - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Restrizione di Beni
    - d. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo
    - e. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Verbale di pignoramento immobili
  3. Ispezione Ipotecaria n. T185030 su foglio 178 particella 343, catasto terreni, comprensiva di:
    - a. Elenco Immobili
    - b. Elenco sintetico delle formalità
    - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di Compravendita
    - d. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Convenzione Edilizia
    - e. **Nota di iscrizione del [REDACTED]** – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
      - i. **Annotazione del [REDACTED]** – Erogazione a Saldo





4. Ispezione Ipotecaria n. T188815 su foglio 216 particella 481, catasto fabbricati, comprensiva di:
  - a. Elenco Immobili
  - b. Elenco sintetico delle formalità
  - c. **Nota di trascrizione del [REDACTED]** – Atto di compravendita

### **Conclusioni al quesito n.1:**

In considerazione della **Restrizione di Beni**, così come da annotazione del [REDACTED] all'iscrizione del [REDACTED], afferre all'unità immobiliare oggetto di pignoramento distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 216 mappale 481 graffato con il mappale 1544 (bene indicato alla lettera "b" nell'atto di pignoramento) ed in considerazione della vendita di suddetta unità immobiliare da parte della società eseguita a favore di terzi avvenuta con **Atto di Compravendita** trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], osservando che entrambe le formalità risultano trascritte presso la Conservatoria di Tempio Pausania precedentemente al Verbale di Pignoramento immobili trascritto il [REDACTED], non essendo più di conseguenza suddetto immobile gravato di ipoteca ed in aggiunta non appartenendo attualmente alla società eseguita, **lo scrivente CTU omette la stima di tale bene**, ovvero il presente elaborato peritale non conterrà ulteriori valutazioni relativamente al bene immobile distinto Catasto Fabbricati al Foglio 216 mappale 481 graffato con il mappale 1544 (bene indicato alla lettera "b" nell'atto di pignoramento)

Ciò posto si aggiunge che da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano ulteriori discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti, che sono allegati alla presente relazione, risulta che l'esecutato, ovvero la società [REDACTED] detiene attualmente la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva attualmente coincidente con il bene immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al Foglio 178, mappale 352, subalterno 1 correlato al terreno distinto al foglio 178 mappale 352 attualmente classificato come ente urbano e derivante tale terreno dalla soppressione catastale del terreno al tempo distinto al foglio 178 mappale 343 (vedasi quanto riportato al paragrafo 3.3 *Quesito n.3 – Comparazione tra dati attuali e pignoramento*).

Per ciò che concerne il Certificato di Destinazione Urbanistica, secondo quanto riportato nel comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, tale certificato non è necessario per la stipula di atti notarili allorquando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Non avendo l'esecuzione immobiliare ad oggetto un terreno ineditato, bensì un fabbricato, si è ritenuto, al fine di non gravare ulteriormente economicamente sulla procedura, di non acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica così come da comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non inficiando quest'ultimo sul valore di stima e sull'esito della perizia.



### 3.2 Quesito n.2 – DESCRIZIONE DEL BENE

**Bene oggetto di procedura esecutiva:** Unità immobiliare sita in Tempio Pausania, Località Manzoni, distinta al N.C.E.U. al foglio 178, mappale 352, subalterno 1 (*Cfr. Allegato M - Documentazione fotografica*).

#### 1. Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona

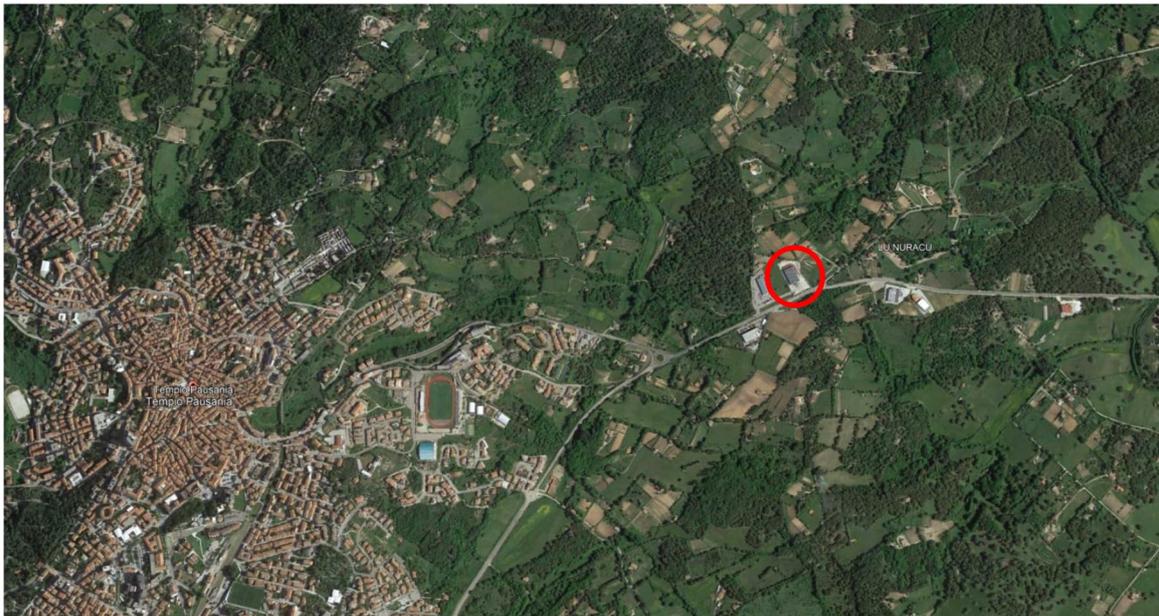
L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è costituita da un capannone commerciale destinato prevalentemente alla vendita di una grande varietà di prodotti ubicato nella periferia del Comune di Tempio Pausania (SS) in Località Manzoni in una porzione di territorio a destinazione commerciale.

Rispetto al centro abitato del Comune di Tempio Pausania l'area di edificazione dell'immobile trova ubicazione ad Ovest di essa, attestandosi sulla SS127 a distanza di circa 2,6 km dal centro del comune e a circa 3,5 km dalla zona industriale del Comune di Tempio che trova ubicazione ad Ovest del bene mobiliare oggetto di procedura.

La posizione intermedia del fabbricato che si pone tra centro urbano e zona industriale, unitamente alla disponibilità di ampia zona parcheggi, rende l'area su cui si erge adatta alla attività di vendita a cui è vocato il bene; inoltre la sua relativa vicinanza al centro urbano consente che siano facilmente raggiungibili tramite autovettura tutti i servizi che ci si può aspettare di trovare in un comune di circa 13.000 abitanti, quale quello per l'appunto di Tempio Pausania.

L'urbanizzazione primaria è completa, le strade di accesso sono asfaltate; l'illuminazione pubblica è presente.

Dalla SS 127, strada sulla quale si attesta il fabbricato, si può raggiungere il comune di Calangianus ed il comune di Luras che distano entrambi circa 8 km dal bene immobile oggetto di procedura mentre la città di Olbia dista circa 42 km.



*Figura 1 – Ubicazione – Tempio Pausania - il perimetro rosso segnala l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di procedura esecutiva*





Figura 2 – Ubicazione – l’unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è evidenziata da un perimetro rosso

## **2. Descrizione dell’immobile pignorato**

L’accesso ai luoghi è avvenuto in data 24 ottobre 2023 in presenza del custode nominato dal G.E., previa comunicazione inviata il 28 settembre 2023 a mezzo PEC alle parti (Cfr. Allegato L – Verbale Accesso ai Luoghi e Allegato F – Comunicazione accesso ai Luoghi).

Nel corso di suddetto accesso ai luoghi si è proceduto ad effettuare tutte le misurazioni di rilievo necessarie e ad acquisire documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

In questo paragrafo si descriverà il bene così come risultante dal sopralluogo effettuato, evidenziando fin da ora che l’immobile presenta lievi difformità rispetto al progetto concessionato relative soprattutto alla destinazione d’uso dei singoli locali (vedasi a tal proposito il paragrafo 3.6 dedicato alla conformità normativa ed urbanistica del bene).

Il bene, come già osservato, coincide con un capannone industriale il cui fronte principale si attesta parallelamente alla SS 127.

Il fabbricato, di forma rettangolare, presenta una facciata frontale e posteriore di 33 metri di lunghezza mentre le facciate laterali sono di 55 metri di lunghezza. Esso è ubicato su di un ampio terreno di proprietà della società esecutata identificato al catasto terreni al foglio 178, mappale 352 ed utilizzato come parcheggi e spazi di manovra mezzi. Tale terreno, perimetrato in cemento armato e rete metallica, confina a sud con il mappale 354 identificato al catasto terreni come Standard di proprietà comunale. Si evidenzia che i limiti esterni del terreno sul quale insiste il bene comprendono, nella loro perimetrazione, anche parte del subalterno 354 che è dato attualmente in locazione alla società Ortofrutta 95 srl dal Comune di Tempio Pausania ma suddetto mappale 354 non è oggetto di pignoramento e pertanto non sarà preso in considerazione dallo scrivente nel calcolo delle superfici commerciali e di conseguenza non entrerà a far parte del calcolo del valore del bene (vedasi a tal proposito l’immagine esplicativa riportata alla pagina seguente)

Al piano terra il fabbricato presenta due ampie tettoie, una sul fronte laterale Est solo parzialmente perimetrata e una sul fronte posteriore Nord perimetrata invece su tutti i lati, oltre a una pensilina di ingresso posta sulla facciata principale; inoltre sul lato Ovest è



presente un locale macchine costruito in aderenza della facciata laterale mentre, in adiacenza della recinzione perimetrale nel suo spigolo Nord-Ovest è presente un locale tecnico destinato ad ospitare le apparecchiature necessarie al funzionamento dell'impianto antincendio.

All'interno il piano terra è caratterizzato da un ampio spazio espositivo open space, due locali utilizzati come deposito, servizi igienici e spogliatoi per il personale.

Si evidenzia che per il piano terra si sono rilevate le seguenti superfici calpestabili:

- Piano terra:

- totale ambienti interni: 1.764,41 mq
- totale ambienti esterni: 4.095,47 mq
- totale ambienti interni più esterni: 5.859,88 mq

Al piano primo trova ubicazione quella che negli atti comunali è identificata come abitazione del custode. Vi si giunge attraverso una scala di collegamento in cemento armato interna al fabbricato dalla quale si ha subito accesso ad un ampio disimpegno posto come filtro tra i diversi locali collocati al primo piano. Nel lato posto verso Ovest sono presenti infatti una zona giorno con cucina a vista, uno studio (utilizzato attualmente come camera da letto), una camera da letto, un bagno; nel lato posto verso Est sono presenti due servizi igienici ed un ripostiglio, collegati tra loro attraverso un piccolo disimpegno, e due camere da letto collegate tra loro senza filtro.

Si evidenzia che per il piano terra si sono rilevate le seguenti superfici calpestabili:

- Piano terra:

- totale ambienti interni: 147,18 mq
- totale ambienti esterni: 0,00 mq
- totale ambienti interni più esterni: 147,18 mq

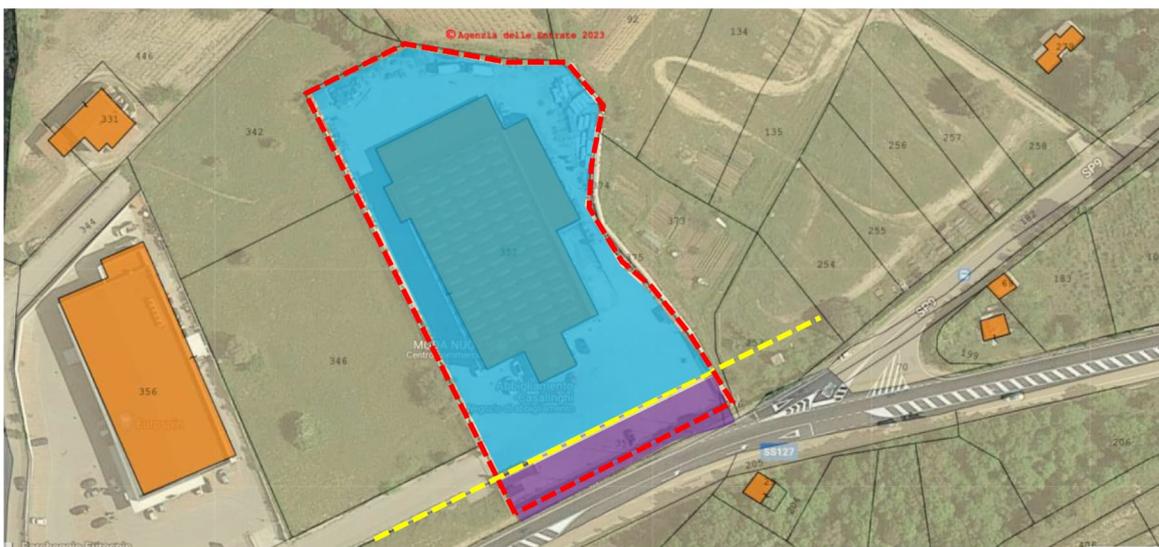


Figura 3 – Vista area con rappresentata la suddivisione tra mappali

- Perimetro delimitato comprensivo di mapp. 352 e mapp. 354
- Linea di separazione tra mapp 352 e mapp. 354
- Mappale 352 – Oggetto di pignoramento
- Mappale 354 – Non oggetto di pignoramento





### 3. Calcolo superficie calpestabile

Ai fini della descrizione del bene tramite l'ausilio di planimetria, si è proceduto alla sua redazione *ex novo* restituendo graficamente quanto riportato nelle figure 4 e 5 proposte nelle pagine a seguire (Cfr. *Allegato N – Planimetrie stato di fatto rilevato*) in quanto la documentazione acquisita tramite accesso agli atti differisce parzialmente dallo stato di fatto (Cfr. *Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*).

Si riporta ora il computo delle superfici calpestabili misurate il giorno dell'accesso ai luoghi riferite ai singoli vani presenti:

Ambienti	Superficie calpestabile
Interni piano terra – ambienti principali	1.739,97 mq
Interni piano terra – locali tecnici	24,44 mq
Interni piano primo	147,18 mq
<b>Totale spazi interni</b>	<b>1.911,59 mq</b>
Esterni piano terra – tettoie e pensiline	61,81 mq
Esterni piano terra – terreno e spazi manovra	4.033,66 mq
Esterni piano primo	0,00 mq
<b>Totale spazi esterni</b>	<b>4.095,47 mq</b>
<b>TOTALE</b>	<b>6.007,06 mq</b>



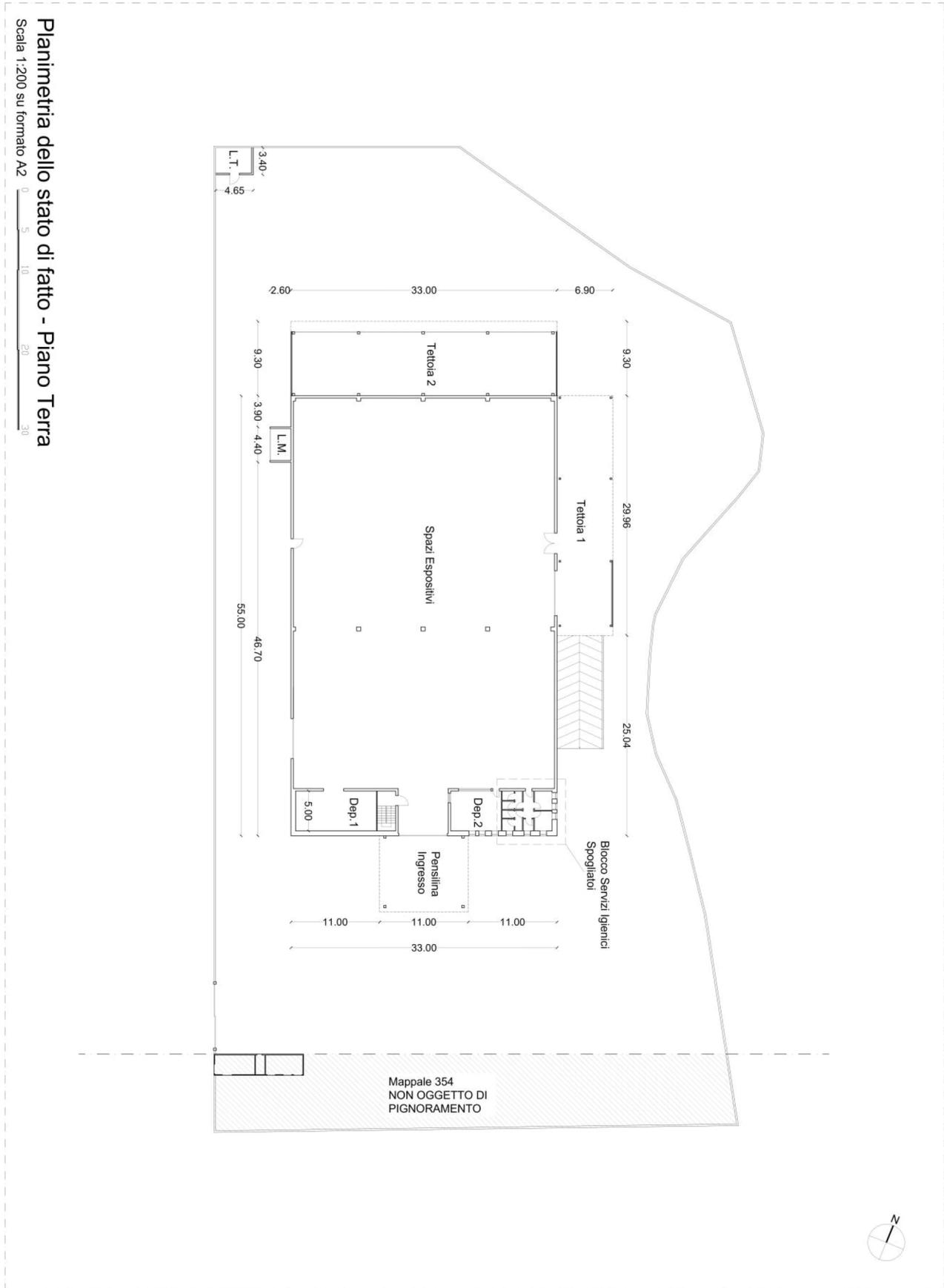


Figura 4 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano terra



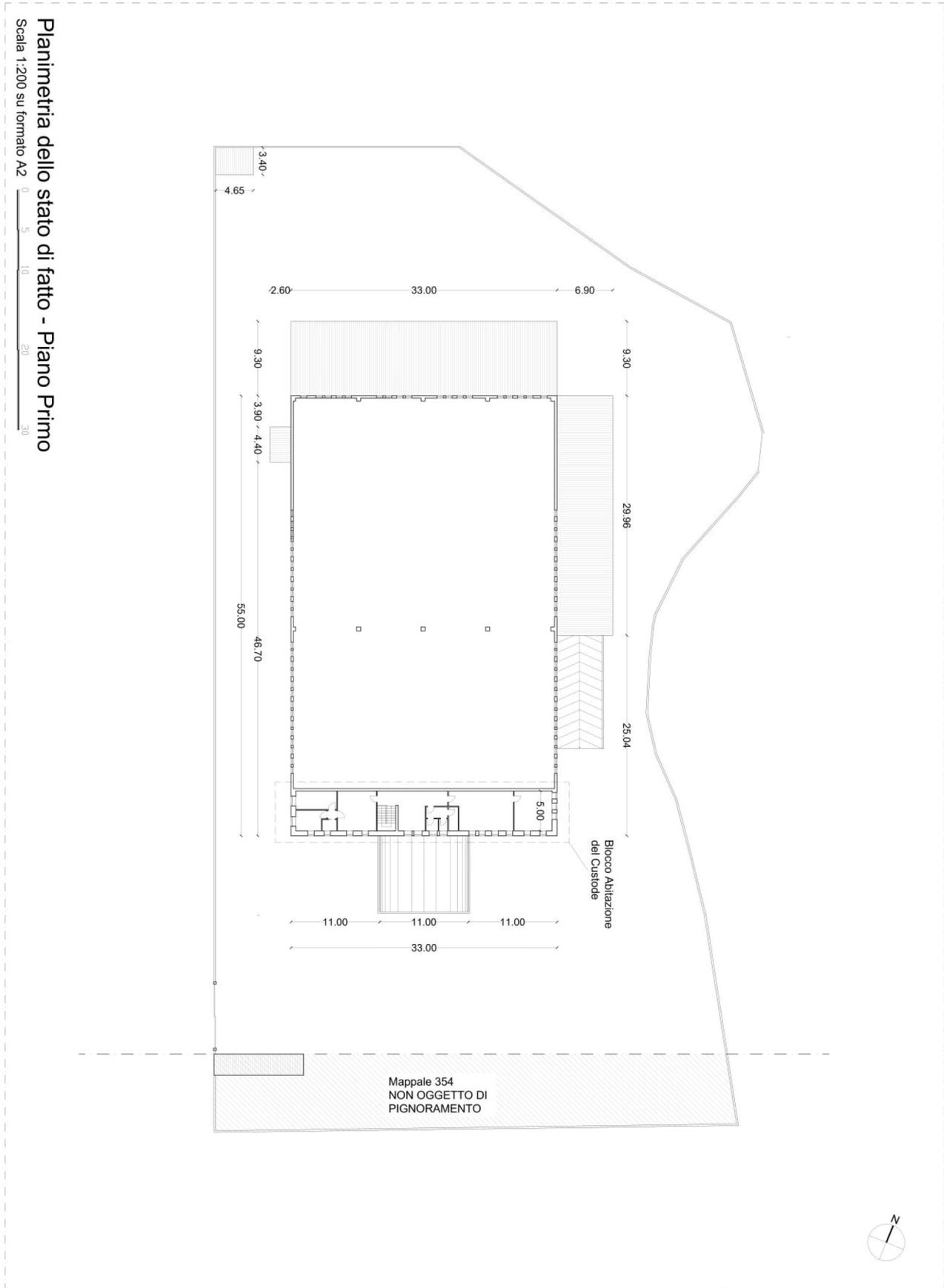


Figura 5 – Planimetria dello stato di fatto – pianta piano primo





#### **4. Caratteristiche generali e costruttive dell'immobile**

**Lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di procedura è in generale sufficiente;** l'immobile, dal punto di vista dell'involucro edilizio interno ed esterno, necessita infatti di interventi di ordinaria manutenzione e occasionalmente presenta puntuale disgregazione e distacco di intonaco soprattutto negli ambienti interni al primo piano.

Si aggiunge che lo stato d'utilizzo del fabbricato è tale per cui al giorno del sopralluogo lo stesso risultava saturo di oggetti di qualunque tipologia collocati oltre che negli ambienti espositivi anche nei depositi, negli spogliatoi del piano terra e al primo piano, destinato ad abitazione del custode, risultavano presenti ed accatastati molteplici oggetti della più variegata natura; tutto ciò, unitamente alle condizioni di pulizia del fabbricato soprattutto a tale piano, implicherà un importante lavoro di pulizia e di ripristino di condizioni igieniche decorose rispetto ad un uso abitativo.

Gli elementi costruttivi utilizzati, in parte solo ipotizzabili a seguito del sopralluogo effettuato osservando le caratteristiche generali del complesso, l'anno di edificazione, le planimetrie, le sezioni, le geometrie e la documentazione acquisita, possono così riassumersi:

- **Strutture portanti:** travi e pilastri in cemento armato prefabbricato;
- **Solai piani:** in laterocemento;
- **Copertura:** piana con solaio in c.a.p tipo Albatros-coppella curva;
- **Tamponamenti perimetrali:** pannellature in c.a.p e polistirene espanso tipo sandwich con finitura esterna in ghiaino lavato e bocciardato con inverti
- **Pavimentazione area di vendita:** pavimento industriale in battuto di cemento;
- **Pavimentazione area depositi, servizi e piano primo:** piastrelle in monocotto;
- **Tramezzi:** si suppongono essere in muratura di mattoni forati;
- **Scale:** si suppongono essere in laterocemento;
- **Infissi esterni:** in pvc;
- **Infissi interni:** in alluminio tamburato;
- **Pavimentazioni:** in parte in gres porcellanato;
- **Servizi igienici:** dotati di wc, bidet, doccia e lavandino e scaldabagno elettrico al con pavimentazione in ceramica e pareti rivestite con piastrelle in gres porcellanato;
- **Fognature** collegate alla rete fognaria comunale;
- **Approvvigionamento idrico:** tramite pozzo interno al terreno di proprietà;
- **Impianto di riscaldamento e di raffrescamento:** al piano terra è installato un impianto di condizionamento a tre split, realizzato dalla società che ha in locazione il bene; al piano terra nel blocco dei servizi igienici e al piano primo è installato un impianto di riscaldamento/raffrescamento aria/acqua non funzionante;
- **Impianto elettrico:** realizzato in parte sottotraccia ed in parte canalizzato con contratto di fornitura Ennergam.





Si evidenzia inoltre che il fabbricato è dotato di impianto di spegnimento incendi realizzato a seguito di regolare concessione edilizia ma non è stato possibile valutarne lo stato di funzionamento e pertanto non si può dare nessuna garanzia sul loro stato di conservazione.

N.B.: Si sottolinea infine che nella copertura del fabbricato principale è presente un impianto di produzione di energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici, installato a seguito di regolare concessione edilizia e, come risulta in atti, realizzato in virtù di contratto di leasing n. [REDACTED] (contratto risolto per inadempimento). Tale impianto fotovoltaico non è oggetto di pignoramento in quanto di proprietà della [REDACTED] creditore intervenuto nella presente procedura. Non essendo l'impianto fotovoltaico oggetto di pignoramento il suo eventuale valore aggiunto non sarà preso in considerazione nel calcolo del valore del bene, ma l'aggiudicatario potrà eventualmente prenderne in considerazione l'acquisto trattando direttamente con la [REDACTED]

### 3.3 Quesito n.3 – COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

I dati relativi all'immobile in oggetto riportati nel pignoramento **sono parzialmente erronei rispetto** a quelli risultanti dalla documentazione catastale estratta (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*) ed allo stato dei luoghi ma consentono comunque l'univoca individuazione del bene.

Infatti come già osservato al paragrafo “3.1 Quesito n.1 – Identificazione del Bene” si osservano le seguenti incongruenze:

- a) il terreno definito nell'atto di pignoramento come “*sito in Comune di Tempio Pausania, Loc. “Manzoni”, censito in Catasto al Foglio 178 mapp. 343, di Ha 0.65.64*” è stato soppresso e la sua soppressione ha generato il terreno distinto al foglio 178 mappale 352 attualmente classificato come ente urbano. Tali modifiche sono avvenute a seguito di tipo mappale del 27/09/2006;
- b) l'unità immobiliare definita nell'atto di pignoramento come “*sita in Comune di Tempio P. Via Padre Salvatore Vico n° 15 (già via Caprera) di mq. 466 p.t. con annesso cortile di pertinenza, censita al N.C.E.U. al F. 216 map. 481 e 1544 graffati, Z.C. 1 Cat. C/2*” non risulta più essere di proprietà della società eseguita in considerazione della **Restrizione di Beni**, così come da annotazione del [REDACTED] all'iscrizione del [REDACTED] 13349 ed in considerazione della vendita di suddetta unità immobiliare da parte della società eseguita a favore di terzi avvenuta con **Atto di Compravendita** trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED], entrambe formalità trascritte presso la Conservatoria di Tempio Pausania precedentemente al Verbale di Pignoramento immobili trascritto il [REDACTED];
- c) l'unità immobiliare definita nell'atto di pignoramento come “*capannone industriale sito in Comune di Tempio Pausania, Loc. Manzoni p.t./1° censito al N.C.E.U. al F.178 mapp. 352*”, i dati riportati nel pignoramento indicano la definizione dell'unità immobiliare in una versione precedente a quella attuale ovvero nello specifico il pignoramento indica il bene come distinto al foglio 178 mappale 352 senza specificarne il subalterno mentre allo stato attuale il bene coincide con il foglio 178, mappale 352 e subalterno 1. Tali modifiche sono avvenute a seguito di variazione del 19/09/2018.





Ciò posto si aggiunge che da quanto acquisito ed analizzato ed a valle dei controlli incrociati effettuati nonché a seguito di accesso ai luoghi, non risultano ulteriori discrasie tra le risultanze degli stessi ed i dati indicati nell'atto di pignoramento.

In sintesi, dagli accertamenti svolti, dal sopralluogo e dal rilievo effettuato, l'oggetto del pignoramento è una unità immobiliare ubicata nel comune di Tempio Pausania (SS) e corrispondente con una capannone a destinazione commerciale distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tempio Pausania al Foglio 178, mappale 352, subalterno 1.

Si aggiunge che i confini, così come evinto dall'accesso ai luoghi e dalla documentazione catastale acquisita, sono: Nord – Altra proprietà (mappale 342); Est – Altra proprietà (mappale 373); Sud – Altra proprietà (mappale 354); Ovest – Altra proprietà (mappale 346).

### 3.4 Quesito n.4 – ACCATASTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta sita nel Comune di Tempio Pausania (SS), Località Manzoni, piano T-1 ed è regolarmente accatastata ed identificata al N.C.E.U. al foglio 178, particella 352, subalterno 1 con mappale terreni correlati foglio 178 e particella 352.

Foglio e mappale	Subalterno	Categoria	Descrizione	Tipologia di piani
178, 352	1	D/8	Grandi negozi, centri commerciali	Terra e primo

L'unità immobiliare risulta nelle visure catastali di proprietà della società [REDACTED]

I **dati** contenuti nella scheda catastale attuale **non sono completi**; non è infatti indicata la Superficie Catastale (la consistenza per questa tipologia di immobili non viene indicata). Inoltre l'unità è stata **rappresentata nella planimetria catastale in parziale difformità da quanto realizzato e dal progetto approvato**.

Considerate le difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie ed espresse nel paragrafo *"3.6 conformità alla normativa – sanabilità"*, prima di poter effettuare le opportune correzioni alla planimetria catastale è necessario procedere con l'ottenimento del permesso di costruire in sanatoria.

Per la redazione e presentazione della pratica da parte di professionista abilitato si stima una spesa di circa **1.500,00 euro** più IVA e oneri di legge.

La documentazione catastale completa di visure e schede planimetriche è allegata alla presente relazione (*Cfr. Allegato B - Documentazione catastale*).

### 3.5 Quesito n.5 – DESTINAZIONE URBANISTICA DI PIANO

L'area su cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, localizzata nel Comune di Tempio Pausania, è inserita nel P.U.C. vigente e ricade in zona "G-19." così come si può evincere dalla Cartografia del Piano Urbanistico Comunale.





Le zone "G" comprendono le parti del territorio destinate a edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, discariche di R.S.U., inceneritori, impianti per la valorizzazione di prodotti alimentari in genere e altre attrezzature di servizio di cui all'Art. 6 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983.

In relazione alla loro specifica destinazione le zone per servizi di interesse generale si articolano in:

- a) attrezzature a carattere superiore urbano o territoriale quali: istruzione superiore, parchi ricreativi con maneggio per equitazione, impianti sportivi, etc. di intervento pubblico;
- b) attrezzature speciali (caserme VV.FF., Polizia, etc.) di intervento pubblico o privato;
- c) impianti tecnologici: depuratori, etc.;
- d) attrezzature per il commercio e tecnico-distributive quali: centri commerciali all'ingrosso, centri commerciali integrati, mercato ortofrutticolo, strutture ricreazionali, etc. di intervento pubblico o privato. È consentito l'alloggio per il custode per volumetrie superiori a 3.000 mc;
- e) servizi della viabilità e dei trasporti quali parcheggi scambiatori, aree per autostazione, fermate di mezzi pubblici, etc. di intervento pubblico o privato;
- f) area per parco comunale, parco archeologico naturale.

In queste zone il PUC si attua attraverso un SUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUC.

Le attrezzature realizzate da privati sono soggette alla stipula con il Comune, di una convenzione che stabilisca i criteri di utilizzazione dell'area, la destinazione d'uso degli immobili in funzione della loro utilizzazione a servizio del pubblico. In tal caso, dovranno essere garantiti gli standard minimi stabiliti per destinazione d'uso dal Decreto Floris.

### 3.6 Quesito n.6 – CONFORMITA' ALLA NORMATIVA – SANABILITA'

In base a quanto acquisito a seguito di accesso agli atti presso il Settore Tecnico - Ufficio Edilizia Privata e l'ufficio SUAPE del comune di Tempio Pausania (*Cfr. Allegato I - Documentazione Edilizia ed Urbanistica*) si riporta che l'immobile in oggetto è stato edificato a seguito delle seguenti concessioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 99/06 - Realizzazione capannone industriale adibito al commercio
- Concessione Edilizia n. 235/06 - Variante in corso d'opera alla C.E. 99/06
- Certificato di Agibilità rilasciato in data 20.09.2007
- Autorizzazione n.33/2008 - Realizzazione di impianto fotovoltaico parzialmente integrato nel tetto del fabbricato sito in località Manzoni comune di Tempio Pausania
- Permesso di Costruire n. 133/2015 - Opere in accertamento di conformità
- Pratica Suape n. 3773 Determinazione n. 1088 del 20/09/2018 per cambio di destinazione d'uso del capannone industriale





- Parere Favorevole della dichiarazione di Agibilità presentata al Protocollo Generale in data 25.09.2018 Prot. n. 22631.

Si evidenzia che non sono risultati agli atti i seguenti documenti:

- Attestato di prestazione energetica

Si è accertato, attraverso l'accesso ai luoghi e le conseguenti operazioni di rilevazione metrica effettuate in sito dallo scrivente, che **l'immobile pignorato mostra difformità rispetto al progetto approvato.**

Si procederà adesso analizzando singolarmente il piano interrato, il piano terra ed il piano primo indicando, tra le svariate misure difformi rilevate, quelle che superano il limite di tolleranza imposto al 2% dall'Art. 34 bis comma 1 del D.P.R. 380/2001 rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo.

### **Piano Terra**

- l'ambiente sottostante alla tettoia coperta presente sul lato Nord è stato perimetrato sui tre lati da pannellature coibentate prefabbricate costituendo di fatto uno spazio chiuso sebbene nel progetto approvato venga indicato solo un ambiente coperto non perimetrato;
- la tettoia coperta posta sul lato Est risulta parzialmente perimetrata da pannellature; a differenza di quanto risulta nella planimetria approvata;
- il locale macchine presente sul lato Ovest presenta una superficie ed un volume inferiore a quello indicato nel progetto approvato;
- è presente un ulteriore locale tecnico collocato a Nord/Ovest del perimetro esterno destinato ad ubicazione macchine dell'impianto di spegnimento incendi non indicato nelle planimetrie approvate.

### **Piano primo**

- alcuni tramezzi interni presentano una collocazione difforme dal progetto approvato

### **Sanabilità**

Per quanto afferisce l'ambiente chiuso realizzato al di sotto della tettoia posta sul lato Nord attraverso pannellature, in considerazione dell'importante aumento volumetrico generato da tale ambiente la soluzione più pratica e sicura come esito è quella di rimuovere integralmente tali pannellature perimetrali;

Per quanto afferisce il locale macchine realizzato sul lato Ovest con una superficie ed un conseguente volume inferiore a quello autorizzato, trattandosi di opere che non presentano aumenti di superficie o di volume, esse possono essere sanate tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

In relazione al locale tecnico realizzato in aderenza al perimetro del lotto in posizione Nord/Ovest, considerando che esso è di fatto un locale tecnico destinato esclusivamente a tale scopo, che sarebbe complesso trovare una diversa ubicazione per la strumentazione necessaria al funzionamento dell'impianto di spegnimento incendi e che il locale macchine precedentemente analizzato è stato realizzato utilizzando una volumetria inferiore di circa la metà rispetto a quella autorizzata, in relazione ai modesti aumenti volumetrici riscontrati





in proporzione al volume totale del bene tale opera può essere sanabile tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda infine le opere interne realizzate al piano primo in difformità al progetto approvato, non trattandosi in questo caso di opere che abbiano comportato un aumento di superficie o di volume, esse possono essere sanate tramite accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.

In quest'ultimo caso però le modifiche apportate dovranno essere oggetto di verifica tramite progetto esecutivo per poterne valutare i corretti rapporti aeroilluminanti e la coerenza con la normativa igienico sanitaria. A tal proposito **il valore del bene verrà diminuito attraverso l'uso di un opportuno coefficiente correttivo al ribasso** che tenga conto dell'eventualità che i tamponamenti modificati debbano essere riportati alla loro condizione concessionata rimanendo comunque consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere un progetto esecutivo compiuto e completo di computo metrico estimativo.

Al fine di sanare gli abusi relativi alle sopra citate opere, secondo quanto riportato dal comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Per quanto riguarda il comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 le opere in difformità non possono godere di condono postumo poiché gli interventi abusivi sono stati realizzati posteriormente all'entrata in vigore dell'ultimo condono.

Per tutto quanto descritto fin questo punto nel presente paragrafo, si faccia riferimento al confronto tra le planimetrie dello stato di progetto e quelle dello stato di fatto rilevato, riportate alle pagine seguenti con evidenziati gli elementi dell'unità immobiliare realizzati in difformità dalla Concessione Edilizia, oltre che a tutta la documentazione acquisita tramite accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania visionabile nell'*Allegato I – Documentazione Edilizia ed Urbanistica*.

### **Costi e Sanzioni Pecuniarie**

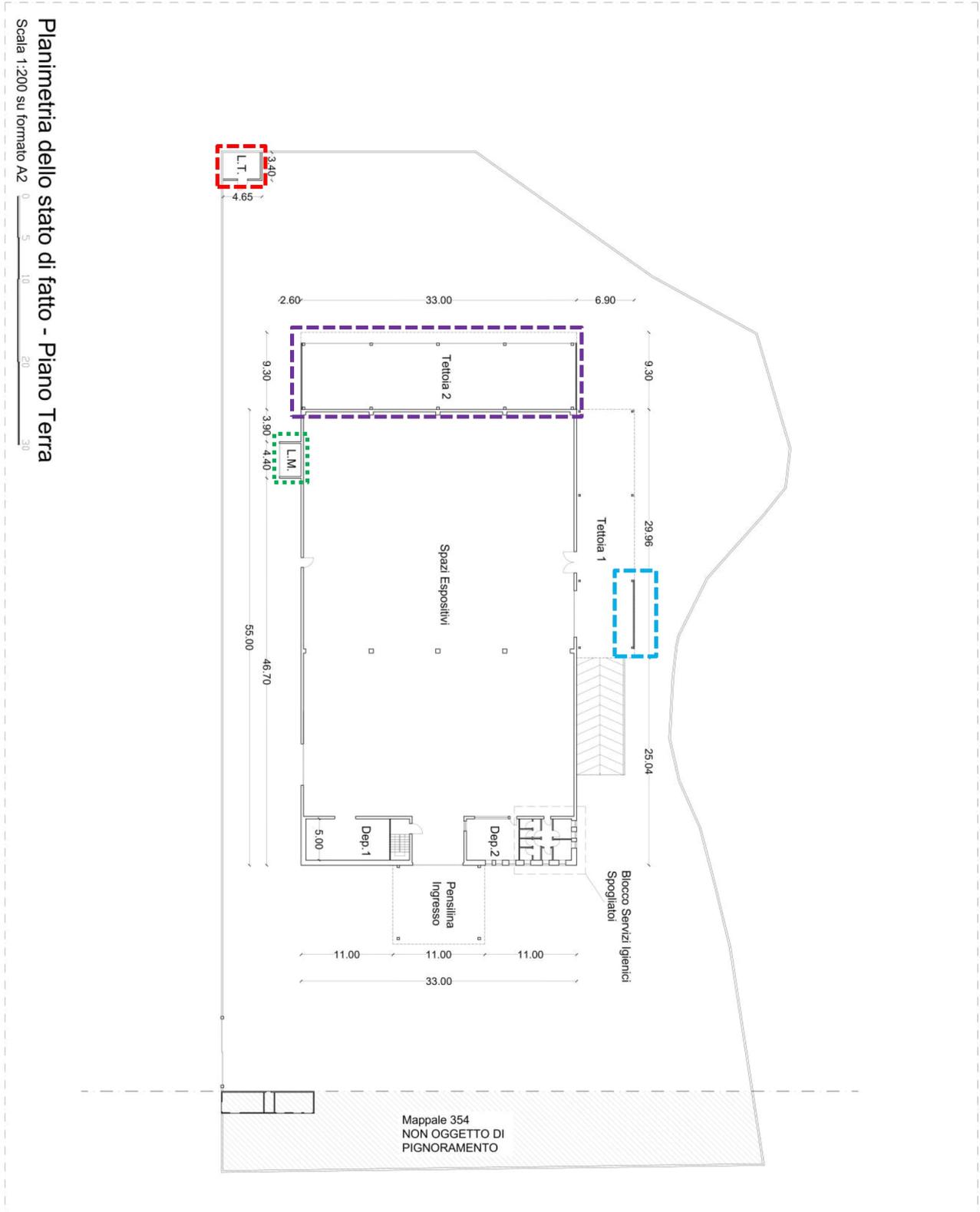
Come già osservato i costi certi per la presentazione della pratica edilizia, degli oneri e delle sanzioni non sono quantificabili poiché per conoscerne l'esatto importo è necessario prima redigere l'intero progetto esecutivo.

Per quanto concerne la **sanzione demolitoria**, considerando che essa comporterebbe la rimozione e il trasporto e conferimento a discarica delle pannellature presenti al di sotto della tettoia posta a Nord e di quella posta ad Est, essa può essere approssimativamente valutata nella cifra di **5.000,00 euro** rimanendo consapevoli che si tratta esclusivamente di una stima di massima in quanto per conoscerne l'importo esatto bisognerebbe redigere l'intero progetto esecutivo.

Per la **redazione e presentazione della pratica** da parte di professionista abilitato, vista la dimensione del bene è la necessità di redazione di progetto esecutivo, si può ragionevolmente stimare una spesa di circa **3.000,00 euro** più IVA e oneri di legge.

Inoltre per ciò che riguarda la **sanzione** afferente all'accertamento di conformità, non potendo quantificarla con esattezza, essa sarà sommariamente valutata **applicando un determinato coefficiente correttivo al ribasso sul valore del bene.**

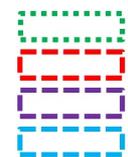




Planimetria dello stato di fatto - Piano Terra  
Scala 1:200 su formato A2

Figura 6 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difforni rispetto a quanto approvato

- Locale macchine realizzato con superficie e volume inferiore alla concessione
- Locale tecnico non presente nei progetti approvati
- Chiusura di ambiente previsto come esterno nel progetto approvato
- Perimetrazione parziale non presente nel progetto approvato





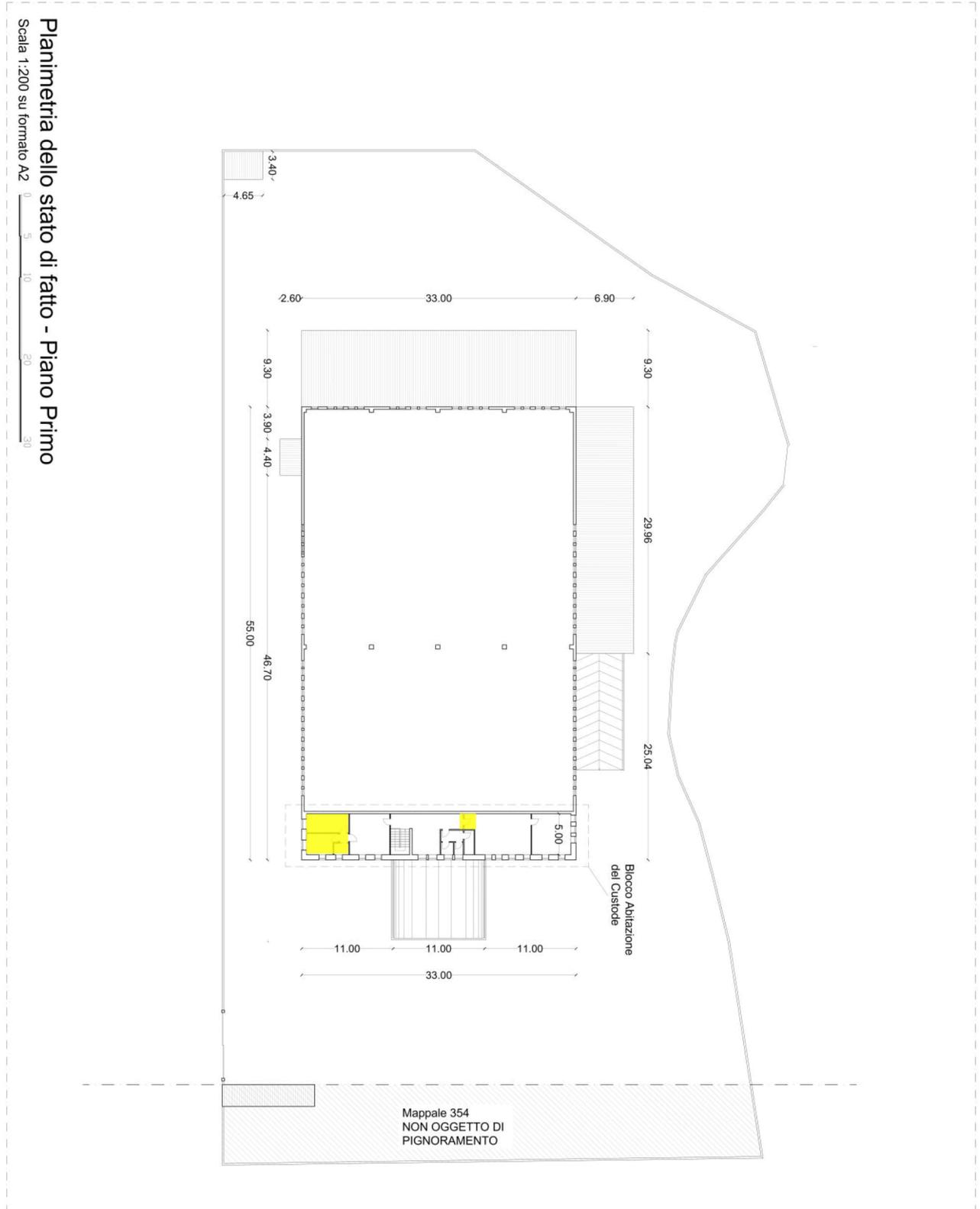


Figura 8 – Planimetria stato di fatto con evidenziati gli elementi difformi rispetto a quanto approvato

- Superfici con diversa disposizione dei tramezz interni







### 3.7 Quesito n.7 – CENSO, LIVELLO E USO CIVICO

Nelle visure catastali e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o usi civici.

A completamento, in data 30 ottobre 2023, lo scrivente faceva istanza ad Argea Sardegna – Usi civici (Agenzia Regionale per la Gestione e l'Erogazione degli Aiuti in Agricoltura) al fine di ottenere informazioni circa l'eventuale presenza di gravami sui terreni ubicati in Tempio Pausania oggetto di espropriazione immobiliare ed estraeva elenco denominato "Provvedimenti formali di accertamento ed inventario terre civiche al 23 novembre 2020" (Cfr. *Allegato H – Argea*) dal sito internet ufficiale di Argea Sardegna ed, unitamente all'analisi della Determinazione RAS n. 299 del 25/02/2005, si evince l'assenza di gravami sul foglio 178 mappale 352 del catasto terreni del Comune di Tempio Pausania sul quale insiste il bene oggetto di procedura.

**Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.**

### 3.8 Quesito n.8 – SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica figura giuridica. **Non è inserito all'interno di un condominio o consorzio** e di conseguenza non vi sono spese fisse di gestione e di manutenzione ad esso attribuibili così come non vi sono spese straordinarie già deliberate e non possono esistere spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Inoltre, a seguito delle ispezioni ipotecarie aggiornate svolte dallo scrivente, risultano trascritte le ulteriori seguenti formalità in relazione al bene:

#### **Ulteriori formalità:**

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 93/2019:

- **Iscrizione del** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**A favore di** [REDACTED]  
**Contro** [REDACTED]  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura** censita al comune di Tempio Pausania (SS) al foglio 178 e mappale 352, oltre altro.

### 3.9 Quesito n.9 – DIVISIONE IN LOTTI

In considerazione delle caratteristiche precipue del bene, della sua distribuzione geometrico – funzionale e delle osservazioni riportate al paragrafo 3.6 relativo alla conformità del bene, si ritiene che lo stesso non possa essere venduto in modo frazionato e che la **vendita in unico lotto sia l'unica soluzione possibile.**

### 3.10 Quesito n.10 – DIVISIBILITA' IN NATURA

L'immobile in oggetto è **pignorato per intero.**





### 3.11 Quesito n.11 – STATO DEL BENE

L'accesso ai luoghi è avvenuto congiuntamente al Custode nominato, in presenza del rappresentante legale della società [REDACTED] (proprietaria dei beni oggetto di procedura – vedasi il paragrafo “3.1 Quesito n.1 – Identificazione del Bene”) nella persona di [REDACTED] e al rappresentante legale della società [REDACTED] (in qualità di conduttore di contratto di sublocazione – vedasi a seguire) nella persona di [REDACTED] a seguito di regolare comunicazione inviata alle parti a mezzo PEC (Cfr. Allegato L - Verbale di Accesso ai Luoghi).

#### Titoli di proprietà

Atto di compravendita del [REDACTED], a rogito del [REDACTED] presso la Conservatoria di Tempio Pausania il [REDACTED] con il quale la società [REDACTED] acquistava dalla società [REDACTED] l'unità immobiliare distinta al Catasto terreni del comune di Tempio Pausania (SS) al Foglio 178 mappale 343 (dalla quale viene originata a seguito di soppressione l'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricato del comune di Tempio Pausania al Foglio 178 mappale 353) (Cfr. Allegato G – Copia atto compravendita).

#### Contratti di locazione

Nel giorno del sopralluogo il bene oggetto di procedura esecutiva risultava essere occupato dalla società [REDACTED] nella persona del legale rappresentante di suddetta società, la signora [REDACTED] in forza di contratto di sublocazione della durata di 6 anni stipulato in data [REDACTED] in qualità conduttrice di contratto di locazione della durata di 6 anni stipulato con la società esecutata [REDACTED], entrambi i contratti registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate il 30.11.2018 (Cfr. Allegato O – Contratti di locazione).

Si evidenzia che il primo piano del fabbricato destinato a casa del custode è occupato attualmente dalla signora [REDACTED] e dalla sua famiglia come casa di abitazione principale. In aggiunta si sottolinea che la signora [REDACTED] risiede, così come da Carta di Identità, al civico corrispondente al bene oggetto di procedura, ovvero in località Manzoni n.11 Tempio Pausania.

#### 3.11.1 Sintesi contratto di locazione tra società esecutata e conduttrice

Il contratto è stato registrato, come già osservato, presso l'ufficio del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate il 30.11.2018. Considerato che la data di registrazione del **contratto di locazione tra la società esecutata (locatore) e la [REDACTED] (conduttrice)** è antecedente a quella della trascrizione del [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili [REDACTED]; **tale contratto di locazione è opponibile alla procedura.**

A tal proposito è necessario specificare quanto segue.





L'esecutato il giorno dell'accesso ai luoghi ha consegnato allo scrivente copia di contratto di locazione non in originale sottoscritto tra le parti dal quale si evince che:

- “[...] immobile sito in Comune di Tempio Pausania, Località “Manzoni”, e identificato al catasto urbano al Foglio 178, Particella 352, Sub. 1, Categoria D/8, Rendita 10.907,80, Classe Energetica D”
- “Il canone della locazione annuo è convenuto ed accettato in Euro **4.148,00** (quattromilacentoquarantotto/00), comprensivo dell’eventuale I.V.A.”
- “Il canone [...] sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni degli indici ISTAT pubblicati nell’anno precedente a quello di sua applicazione”
- “Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sua sottoscrizione, rinnovandosi automaticamente alla scadenza per un identico periodo qualora la società “Ortofrutta 95 S.r.l.” non ne dia formale disdetta alla società Condittrice, con un preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla data di scadenza”

A seguito di quanto emerso dallo studio del predetto contratto di locazione, il contratto ha dunque una durata di 6 anni rinnovabili ed un canone di 4.148,00 euro annui compreso IVA, ovvero di 3.400,00 euro annui al netto di IVA.

Successivamente l'esecutato ha inviato allo scrivente copia della ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di locazione presso il registro degli atti privati dalla quale si evince invece che:

- “Durata dal 29/11/2018 al 28/11/2024 Data di stipula 29/11/2018”
- “Importo del canone **49.776,00 n.pagine 8 n.copie 1**”
- C.F. Locatore 01679430908 / C.F. Conduttore 02765300906 (N.B.: codici fiscali coincidenti con quelli della società Ortofrutta 95 S.r.L. e della società Ready Fruits S.r.l.s., effettivamente intestatari del contratto di locazione consegnato non in originale)
- “Imposta di registro 498,00” (N.B.: 1% del canone annuo, se la locazione è effettuata da soggetti passivi Iva in caso di Fabbricati strumentali per natura)
- “Dati degli Immobili (importi in euro) Categoria cat. D8, Rendita cat. 10907,80; tipologia immobile immobile tipo Catasto Urbano; Ubicato nel Comune di Tempio Pausania, prov. SS; Località Manzoni snc.” (N.B.: la cifra di 10.907,80 euro era la cifra della rendita catastale indicata nella visura catastale al tempo della sottoscrizione del contratto, modificata successivamente in data 26/07/2019 nella cifra di 16.500,00 euro)

Dalla comparazione tra la copia non in originale del contratto di locazione e la copia della ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di locazione presso il registro degli atti privati, si osserva la seguente discrasia:

- Nella copia non in originale del contratto di locazione è indicato un canone annuo di euro 4.148,00 comprensivo dell’eventuale IVA;
- Nella copia della ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di locazione è indicato un canone di euro 49.776,00 (IVA non specificata)

Osservata la notevole discrepanza tra i due canoni sopra rappresentati, si rileva che moltiplicando la cifra di 4.148,00 euro (cifra indicata nella copia non in originale del contratto di locazione come cifra annua) per 12 mesi si ottiene esattamente la cifra di 49.776,00 euro, cifra indicata come canone di affitto nella copia della ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di locazione (evidentemente annuale e comprensivo di IVA).





Di conseguenza quanto sopra considerato porta alla probabile conclusione che nel contratto di locazione sottoscritto tra le parti sia stata erroneamente indicata la cifra di 4.148,00 euro come canone annuo in sede di indicarla correttamente come canone mensile.

Rilevato tutto quanto fin questo punto espresso, si riassume quanto segue:

Il contratto di locazione ha una durata di 6 anni a far data dal 29.11.2018 rinnovabile ed un canone di 49.776,00 euro annui compreso IVA, ovvero di 40.800 euro annui al netto di IVA.

Si riporta che è stata fatta istanza via PEC presso l'ufficio del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate di Sassari di copia del contratto di locazione in loro possesso e sua registrazione, ma alla data di scadenza della consegna della perizia disposta dal G.E. tale informazione non è ancora pervenuta allo scrivente.

Allorquando l'Agenzia delle Entrate dovesse rispondere a tale istanza lo scrivente depositerà agli atti quanto acquisito.

### 3.11.1 Sintesi contratto di sublocazione tra sublocatrice e subconduttrice

Il contratto è stato registrato, come già osservato, presso l'ufficio del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate il 30.11.2018. Considerato che la data di registrazione del **contratto di sublocazione tra la società [REDACTED] (sublocatrice) e la società [REDACTED] (subconduttrice)** è antecedente a quella della trascrizione del [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento immobili [REDACTED] **tale contratto di sublocazione è anch'esso opponibile alla procedura.**

A tal proposito è necessario specificare quanto segue.

L'esecutato il giorno dell'accesso ai luoghi ha consegnato allo scrivente copia di contratto di locazione non in originale sottoscritto tra le parti dal quale si evince che:

- “[...] immobile sito in Comune di Tempio Pausania, Località “Manzoni”, e identificato al catasto urbano al Foglio 178, Particella 352, Sub. 1, Categoria D/8, Rendita 10.907,80, Classe Energetica D”
- “Il canone della locazione annuo è convenuto ed accettato in Euro **9.000,00** (novemila/00), comprensivo dell'eventuale I.V.A.”
- “Il canone [...] sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni degli indici ISTAT pubblicati nell'anno precedente a quello di sua applicazione”
- “Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sua sottoscrizione, rinnovandosi automaticamente alla scadenza per un identico periodo qualora la società “Ready Fruits S.r.l.s.” non ne dia formale disdetta alla società Conduttrice, con un preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla data di scadenza.”

A seguito di quanto emerso dallo studio de predetto contratto di sublocazione, il contratto ha dunque una durata di 6 anni rinnovabili ed un canone di 9.000,00 euro annui compreso IVA, ovvero di 7.377,05 euro annui al netto di IVA.





Successivamente l'esecutato ha inviato allo scrivente copia della ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di locazione presso il registro degli atti privati dalla quale si evince invece che:

- *“Durata dal 29/11/2018 al 28/11/2024 Data di stipula 29/11/2018”*
- *“Importo del canone 108.000,00 n.pagine 8 n.copie 1”*
- C.F. Locatore 02765300906 / C.F. Conduttore 02761680905 (N.B.: codici fiscali coincidenti con quelli della società Ready Fruits S.r.l.s. e della società Moda Nuova S.r.l.s., effettivamente intestatari del contratto di sublocazione consegnato non in originale)
- *“Imposta di registro 1.080,00”* (N.B.: 1% del canone annuo, se la locazione è effettuata da soggetti passivi Iva in caso di Fabbricati strumentali per natura)
- *“Dati degli Immobili (importi in euro) Categoria cat. D8, Rendita cat. 10907,80; tipologia immobile immobile tipo Catasto Urbano; Ubicato nel Comune di Tempio Pausania, prov. SS; Località Manzoni snc.”* (N.B.: la cifra di 10.907,80 euro era la cifra della rendita catastale indicata nella visura catastale al tempo della sottoscrizione del contratto, modificata successivamente in data 26/07/2019 nella cifra di 16.500,00 euro)

Dalla comparazione tra la copia non in originale del contratto di sublocazione e la copia della ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di sublocazione presso il registro degli atti privati, si osserva la seguente discrasia:

- Nella copia non in originale del contratto di locazione è indicato un canone annuo di euro 9.000,00 comprensivo dell'eventuale IVA;
- Nella copia della ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di locazione è indicato un canone di euro 108.000,00 (IVA non specificata)

Osservata la notevole discrepanza tra i due canoni annui sopra rappresentati, si osserva che moltiplicando la cifra di 9.000,00 euro (cifra indicata nella copia non in originale del contratto di locazione come cifra annua) per 12 mesi si ottiene esattamente la cifra di 108.000,00 euro, cifra indicata come canone annuo di affitto nella copia della ricevuta di avvenuta registrazione del contratto di locazione (evidentemente annuale comprensiva di IVA).

Di conseguenza quanto sopra considerato porta alla probabile conclusione che nel contratto di locazione sottoscritto tra le parti sia stata erroneamente indicata la cifra di 9.000,00 euro come canone annuo in sede di indicarla correttamente come canone mensile.

Rilevato tutto quanto fin questo punto espresso, si riassume quanto segue:

Il contratto di sublocazione ha dunque una durata di 6 anni a far data dal 29.11.2018 rinnovabile ed un canone di 108.000,00 euro annui compreso IVA, ovvero di 40.800 euro annui al netto di IVA.

Si riporta che è stata fatta istanza via PEC presso l'ufficio del registro degli atti privati dell'Agenzia delle Entrate di Sassari di copia del contratto di locazione in loro possesso e sua registrazione, ma alla data di scadenza della consegna della perizia disposta dal G.E. tale informazione non è ancora pervenuta allo scrivente.

Allorquando l'Agenzia delle Entrate dovesse rispondere a tale istanza lo scrivente depositerà agli atti quanto acquisito.





### 3.11.1 Parere su congruità canone di locazione

Fatto salvo quanto riportato ai sottoparagrafi precedenti, si procede ora alla valutazione della congruità del canone di locazione.

Si è proceduto ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Tempio Zona E2 / Suburbana / Zona Industriale e Artigianale - riferite al 1° semestre del 2023, acquisendo quanto segue.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
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 Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	330	650	L	1,8	3	L

Figura 10 – Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare

Per immobili con tipologia **Capannoni Industriali** con stato di conservazione normale siti nella Zona E2 / Suburbana / Zona Industriale e Artigianale - nel Comune di Tempio si ha la seguente valutazione media del Valore di Locazione VLm dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$VLm = 2,40 \text{ €/mq al metro quadro}$$

Facendo riferimento a quanto riportato al paragrafo "3.14 Quesito n.14 – Determinazione del valore", assunto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, è necessario applicare ad esso opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione  $K_l$ , di posizione  $K_p$ , tipologiche  $K_t$  e produttive  $K_{pr}$  del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo  $K$ , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) del bene a mezzo del prodotto:

$$V_m \times K, \text{ dove } K \text{ è dato da } K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Suddetti coefficienti saranno espressi più compiutamente nel paragrafo dedicato al valore del bene in quanto, per pertinenza di argomento, si è ritenuto più opportuno riportarli in quella sede. Nel presente paragrafo se ne riporterà la sintesi.

Suddetti coefficienti verranno indicati in specifica tabella riportata al paragrafo alla pagina seguente nella quale sarà indicato:



- il più probabile Valore di locazione di Mercato del Parametro di Riferimento dato dalla formula:

$$VLr = VLm \times K$$

- il Valore di locazione del bene, ottenuto moltiplicando il valore VLr precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale omogeneizzata S:

$$VL = VLr \times S$$

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale esso verrà estrinsecato sempre al paragrafo "3.14 Quesito n.14 – Determinazione del valore", distinguendo le varie tipologie di ambiente e applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione in relazione alle singole destinazioni degli ambienti.

La tabella proposta a seguire riporta il calcolo dei valori di locazione dei singoli subalterni ottenuto utilizzando opportunamente i coefficienti in precedenza esplicitati moltiplicati per la valutazione media di locazione e per la superficie commerciale omogeneizzata secondo le seguenti formule:

- Coefficiente  $K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$
- Valore di Locazione di Mercato del Parametro di Riferimento  $VLr = VLm \times K$
- Valore di Locazione del bene  $VL = VLr \times S$

Piano	Cat.	Valutazione media €/mq x mese	K <sub>l</sub>	K <sub>p</sub>	K <sub>t</sub>	K <sub>pr</sub>	K	Valore di mercato €/mq x mese	Superficie Commerciale Omogeneizzata mq	Valore di Locazione € x mese
T-1	D/8	2,40	0,90	1,00	0,95	0,95	0,812	1,9488	2.389,68	4.657,01

N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, la superficie afferente alla tettoia posta a Nord è stata calcolata come semplice superficie coperta e non anche perimetrata in quanto i suoi tamponamenti esterni dovranno essere rimossi.

In considerazione di quanto esposto al paragrafo "3.9 Quesito n.9 – Divisione in lotti" si ritiene che la locazione in unico lotto sia l'unica opzione possibile; pertanto il valore di locazione del singolo lotto di vendita sarà dato da:

**€ 4.657,01 per mese**

Considerato che il valore del canone di locazione indicato nel contratto è fornito come valore annuale comprensivo di IVA per poter effettuare il confronto bisogna moltiplicare il valore appena ottenuto per 12 mesi e poi aggiungere l'IVA al risultato ottenuto:

**€ 4.657,01 per mese x 12 mesi = € 55.884,12 per anno + IVA**

**€ 55.884,12 per anno + (€ 55.884,12 x 22%) = € 68.178,63 per anno IVA compresa**

**Il valore così determinato appare superiore di circa il 36% rispetto al valore del canone di locazione convenuto ed accettato dichiarato nel contratto pari a 49.776,00 euro annui IVA compresa.**





A tal proposito si osserva che alla data di sottoscrizione dei contratti la rendita catastale dell'immobile in argomento era di 10.907,80 euro, mentre attualmente la rendita catastale è di 16.500,00 euro, a seguito di variazione del classamento avvenuta in data 26/07/2019, il che comporta una rendita catastale maggiore di circa il 51% rispetto a quella risultante alla data di stipula del contratto di locazione.

**Tutte le sopra riportate osservazioni fanno concludere lo scrivente che un canone di locazione del valore di 49.776,00 euro annui IVA compresa poteva essere corretto alla data di stipula del contratto mentre attualmente avrebbe un valore di 68.178,63 euro annui IVA compresa.**

### 3.12 Quesito n.12 – ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

L'immobile è di proprietà di una società e il giorno dell'accesso ai luoghi risultava essere occupato dalle figure indicate al quesito precedente.

### 3.13 Quesito n.13 – REGIME VINCOLISTICO

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Come osservato al paragrafo “*Quesito n.8 – spese di gestione e manutenzione*” il bene immobiliare oggetto di elaborato peritale è costituito da un singolo fabbricato di proprietà di un'unica figura giuridica. **Non è stato pertanto costituito un condominio** e di conseguenza non vi sono vincoli od oneri di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

In merito alle ulteriori formalità rinvenute a seguito di ispezione ipotecaria aggiornata, come già osservato al paragrafo 3.8, si riportano le seguenti:

#### **Ulteriori formalità:**

A seguito di ispezione ipotecaria aggiornata si sono rinvenute le seguenti ulteriori formalità oltre a quelle relative alla procedura 93/2019:

- **Iscrizione del [REDACTED] Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, pubblico ufficiale Tribunale di Cagliari [REDACTED].**  
**A favore di [REDACTED]**  
**Contro [REDACTED]**  
**Gravante sull'unità immobiliare oggetto di procedura censita al comune di Tempio Pausania (SS) al foglio 178 e mappale 352, oltre altro.**





### 3.14 Quesito n.14 – DETERMINAZIONE DEL VALORE

#### Critério e metodo di stima

Ad un bene economico è possibile attribuire diversi valori a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo di stima.

Nel caso dell'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva il criterio di stima o aspetto economico del bene di cui occorre trovare il più probabile valore corrisponde al valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e quindi il compito dello scrivente è quello di ricercare il più probabile valore attribuito al bene oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i metodi di stima è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico perché la situazione di mercato non presenta attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini, incertezza sul reddito ordinario da capitalizzazione con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Il metodo estimativo più idoneo nel nostro caso è certamente il procedimento sintetico per confronto che consiste nell'applicare al parametro prescelto, ovvero il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale), dei valori unitari determinati attraverso ponderati raffronti, partendo da offerte di vendita o compravendita di immobili appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, con caratteristiche di localizzazione simili.

Si è proceduto quindi ad una indagine conoscitiva sul valore commerciale di immobili (anche attraverso agenzie immobiliari e operatori del settore) con riferimento all'attualità appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo, considerato chiaramente in regime di ordinarietà, cioè in una situazione normale e nella media; si è inoltre tenuto conto delle indicazioni fornite dall' "Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Entrate per il comune di Tempio Pausania – Zona E2 / Suburbana / Zona Industriale e Artigianale - riferite al 1° semestre del 2023.

#### Conteggio estimativo

Per immobili con tipologia **Capannoni Industriali** con stato di conservazione normale siti nella Zona E2 / Suburbana / Zona Industriale e Artigianale - nel Comune di Tempio Pausania si ha la seguente valutazione media  $V_m$  dedotta da indagini condotte in base ai criteri suesposti:

$$V_m = 490,00 \text{ €/mq}$$

Assunto pertanto il suesposto valore al mq in regime di ordinarietà come parametro di riferimento, si procederà all'individuazione di opportuni coefficienti riduttivi e/o maggiorativi che tengano conto delle caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive del bene in oggetto e che, conglobati in un fattore moltiplicativo  $K$ , consentano la determinazione del valore di mercato dell'unità di riferimento (metro quadro ragguagliato) 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 – etc..., disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali di generi di largo e generale consumo, livello di qualificazione dell'ambiente esterno) l'analisi dei prezzi è avvenuta per immobili ubicati in sito prossimo a quello di edificazione dell'immobile ma comunque diverso in quanto i dati disponibili per i valori delle compravendite sono concentrati principalmente nella zona industriale del comune di Tempio Pausania che non coincide perfettamente con quella del bene pignorato:

$$K_l = 0,90$$

Caratteristiche di posizione intrinseche: (esposizione prevalente dell'unità immobiliare, panoramicità, luminosità, accessi, etc...) il coefficiente sarà posto pari ad 1 in quanto il fabbricato assolve alle funzioni per il quale è stato realizzato

$$K_p = 1,00$$

Caratteristiche tipologiche: (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche e compositive, tipologia e condizioni statiche delle strutture, condizioni generali di manutenzione e di utilizzo, forma, pendenza, etc..) lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente in relazione all'uso industriale ma è comunque tale da far rendere necessari interventi generalizzati di manutenzione e pulizia; in aggiunta l'impianto di condizionamento non risulta funzionante negli ambienti di servizio al piano terra e in tutti gli ambienti al piano primo, mentre negli spazi espositivi è installato un impianto di condizionamento realizzato a spese da società conduttrice di contratto di affitto e non dalla società eseguita. Per tanto il coefficiente assumerà un valore tale da deprezzare il valore del bene del 5%

$$K_t = 0,95$$

Caratteristiche produttive: (norme urbanistiche, servitù, locazioni, esistenza di concessione edilizia, capacità dell'immobile di produrre reddito). Considerato quanto riportato al paragrafo "3.6 conformità alla normativa – sanabilità" ed in relazione all'entità degli interventi da realizzare al fine da rendere i beni conformi, il coefficiente assumerà una quantità tale da deprezzarne il valore del bene del 5%:

$$K_{pr} = 0,95$$

Tutto quanto sopraesposto determina un coefficiente:

$$K = K_l \times K_p \times K_t \times K_{pr}$$

Che valutato per l'immobile in oggetto sarà:

$$K = 0,90 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,812$$

Il più probabile valore di mercato del parametro di riferimento sarà pertanto:

$$V_r = V_m \times K = € 490,00 /mq \times 0,812 = € 398,00/mq$$

Mentre il Valore Venale del bene si otterrà moltiplicando il valore  $V_r$  precedentemente determinato per l'effettiva superficie commerciale omogeneizzata  $S$ :

$$V = V_r \times S$$





### Superficie commerciale S

I valori sopra riportati vanno ora riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati, come già precedentemente esposto, è il metro quadro ragguagliato (superficie commerciale S). Tale superficie è calcolata in conformità al Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 5: “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare” che riporta che la superficie commerciale è pari alla somma di:

- 1) Vani principali: superficie comprensiva della quota dei muri interni e perimetrali computabili per intero fino allo spessore massimo di 50 cm se esterni e computabili al 50%, ovvero fino a massimo 25 cm, se in comunione con altre proprietà.
- 2) Superfici accessorie a servizio diretto dell'unità immobiliare (Uffici, locali a disposizione del personale): superficie computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale opportunamente omogeneizzata secondo il seguente criterio: *“si ritiene utilizzare un coefficiente pari a “1” ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”*.

Nel caso di specie si deciderà di adottare i seguenti valori:

- a) Si utilizzerà il valore di 0,90 per tutti i vani accessori presenti al piano terra e al piano primo ricadenti all'interno della sagoma del fabbricato principale, ovvero per i depositi, i servizi igienici e gli spogliatoi presenti al piano terra e per gli spazi destinati a casa del custode insistenti sul primo piano, in quanto ambienti funzionali alla vendita ma non direttamente fruibili dai clienti;
- b) Si utilizzerà il valore di 0,25 per il locale macchine ed il locale tecnico collocati esternamente alla sagoma del fabbricato principale;
- c) Si utilizzerà il valore di 0,15 per le tre tettoie esterne;
- 3) Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci): superficie misurata fino al loro contorno esterno e omogeneizzata nella misura del 10%

**N.B.:** La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso; inoltre le superfici di collegamento verticale interni ai beni immobiliari sono da computarsi solo una volta in base alla loro proiezione.

Considerato quanto riportato alle pagine precedenti, il calcolo della superficie commerciale, realizzato utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione opportuni in relazione alle singole destinazioni degli ambienti, è schematizzato dalla seguente tabella:

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coef.</b>	<b>Superficie Omogeneizzata</b>
1 – Vani principali – spazi espositivi	1.662,62 mq	1,00	1.662,62 mq
2a – Superfici accessorie - piano terra	155,62 mq	0,90	140,06 mq
2a – Superfici accessorie - piano primo	186,07 mq	0,90	167,46 mq
2b – Superfici accessorie - piano terra	27,25 mq	0,25	6,81 mq
2c – Superfici accessorie - tettoie	62,40 mq	0,15	9,36 mq
3 – Area scoperta	4.033,66 mq	0,10	403,37 mq
<b>Totale superficie commerciale omogeneizzata S</b>			<b>2.389,68 mq</b>





N.B.: si osservi che, secondo quanto già espresso nel paragrafo dedicato alla conformità del bene, la superficie afferente alla tettoia posta a Nord è stata calcolata come semplice superficie coperta e non anche perimetrata in quanto i suoi tamponamenti esterni dovranno essere rimossi.

Si avrà pertanto una Superficie Commerciale S equivalente a:

$$S = 2.389,68 \text{ mq}$$

Valore Venale V

Applicando il valore  $V_r$  precedentemente determinato all'effettiva superficie commerciale S dell'unità se ne otterrà il valore venale V:

$$V = V_r \times S = \text{€ } 398,00/\text{mq} \times 2.389,68 \text{ mq} = \text{€ } 951.062,64$$

A suddetta cifra devono essere decurtati i costi e le sanzioni pecuniarie delle operazioni necessarie a rendere l'immobile conforme dal punto di vista edilizio ed urbanistico, precedentemente quantificate ai paragrafi dedicati nella somma di:

$$\text{€ } 1.500,00 + \text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 9.500,00$$

Il valore totale dell'immobile risulta pertanto pari alla somma algebrica dei singoli valori sopra determinati:

$$V = \text{€ } 951.062,64 - \text{€ } 9.500,00 = \text{€ } 941.592,64$$

Il valore stimato del bene, comprensivo di arrotondamento per difetto, risulta pertanto:

**€ 940.000,00**

(diconsi euro novecentoquarantamila/00)





## CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto Ingegnere Architetto Giovanni Pinna, rassegna la presente relazione di stima composta di 41 pagine dattiloscritte e corredata di allegati di seguito elencati.

## ALLEGATI

- Allegato A** Verbale conferimento incarico
- Allegato B** Documentazione catastale
- Allegato C** Documentazione Ipotecaria
- Allegato D** Istanza accesso agli atti U.T.
- Allegato E** Contratti di locazione
- Allegato F** Convocazioni accesso ai luoghi
- Allegato G** Copia atto compravendita
- Allegato H** Argea
- Allegato I** Documentazione Edilizia ed Urbanistica
- Allegato L** Verbale Accesso ai Luoghi
- Allegato M** Documentazione fotografica
- Allegato N** Planimetrie stato di fatto rilevato
- Allegato S** Spese sostenute

Tempio Pausania, li 10.11.2023

L'esperto  
Dott. Ing. Arch. Giovanni Pinna

