

*Studio Tecnico Geom. Daniele Rimoldi  
via A. Sciesa, 1 - 07034 PERFUGAS (SS)  
Tel.: 3479506108*

## **TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA:**

---

*PROCEDENTE:*

**Banca CARIGE S.p.a. – Cassa di risparmio di Genova e Imperia  
Rappresenta quale mandataria da Credito Fondiario S.p.a.  
e AMCO Asset Management Company S.p.a.**

**Procedura n. 17/2020 del R.G.E.**

*CONTRO: Sig. XXXXXXXX*

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*Consulente Tecnico d'Ufficio*  
**- Geom. Daniele Rimoldi -**



**TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA**  
(Prov. di OLBIA - TEMPIO)

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**PROMOSSA DA:**

**Banca CARIGE S.p.a. – Cassa di risparmio di Genova e Imperia**  
**Rappresenta quale mandataria da Credito Fondiario S.p.a.**  
**AMCO Asset Management Company S.p.a.**

**Contro**

**Sig. XXXXXXX**

**PROCEDURA n. 17/2020 del R.G.E.**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Io sottoscritto Geom. Daniele Rimoldi con studio in Perfugas via A. Sciesa n. 1, in data 02/09/2021 ho prestato giuramento in qualità di esperto ed il giudice dell'esecuzione mi ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza, integrato delle "Disposizioni generali in materia di esecuzioni immobiliari".

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

**QUESITO UNO**

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



Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ., riporto quanto segue:

- **Prospetto riassuntivo** con l'indicazione dei **passaggi di proprietà** del bene nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento e l'indicazione delle **iscrizioni e trascrizioni** iscritte nello stesso periodo. (Allegato "1").

**Il Pignoramento è stato trascritto in data 27/01/2020**, al Reg. Part. n. 498, Reg. Gen. n. 853, Rep. n. 2336 del 09/01/2020, presso la conservatoria dei RR.II. di Tempio Pausania, a favore di **CREDITO FONDIARIO S.p.a.** con sede sociale in Roma, rappresentata e difesa dall'Avvocato Maria Grazia Calvisi del Foro di Tempio Pausania, gravante sui seguenti beni:

1. Ufficio Privato ubicato nel comune di Tempio Pausania, via Mannu n. 38, distinto al N.C.E.U. del comune di Tempio Pausania al foglio 216 mappale 1112 subalterno 7 (ex subalterno 4), di piena proprietà per la quota di 1/1 di XXXXX nato a ----- il -----, il tutto in forza di atto pubblico (compravendita) notaio Papaccio Fabio repertorio n. 68496/26074 del 24/06/2008.

Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio

▪ **IPOTECHE:**

1. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta alla conservatoria di Tempio Pausania il 02/07/2008 Reg. Generale n. 7540 e Reg. Particolare n. 1366 per €. 240.000,00 a garanzia di mutuo per €. 120.000,00 a favore di Banca Carige S.p.a. - Cassa di risparmio di Genova e Imperia sede a Genova contro XXXXXXXX nato a ----- il -----.

▪ **PIGNORAMENTI:**

- Verbale di Pignoramento di immobili trascritto alla Conservatoria di Tempio Pausania in data 27/01/2020 ai numeri 498/853 a favore di Credito Fondiario S.p.a. sede Roma contro XXXXXXXX.



## QUESITO DUE

*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, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'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;*

### **PREMESSO CHE:**

- Il giorno 10/01/2022 alle ore 9,00 a seguito della convocazione delle parti inviate a mezzo raccomandata A/R n. 15328102230-3 del 21/12/2021 e a mezzo pec, ho dato inizio alle operazioni peritali presso il mio studio in Perfugas (**Allegato "2"**);
- il giorno 21/01/2022 mi sono recato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Tempio Pausania al fine di acquisire la documentazione tecnica necessaria per l'espletamento dell'incarico;
- il giorno 14/02/2022 alle ore 10,00 a seguito di convocazione delle parti, inviate in parte a mezzo "pec" e in parte con raccomandata A/R n. 15328102828-7 in data 20/01/2022, mi sono recato in loco per effettuare i rilievi planimetrici e fotografici di rito; (**Allegato "3"**)
- il giorno 23/03/2023 mi sono recato presso l'ufficio Agenzia delle Entrate ufficio di Tempio Pausania al fine di verificare ed eventualmente acquisire copia di eventuali contratti di affitto e/o comodato d'uso;

### **TUTTO CIO' PREMESSO,**

effettuato i sopralluoghi, i rilievi e le consultazioni di rito, alla luce degli elementi acquisiti e confrontati con gli atti di causa in mio possesso, espongo quanto segue:

Il bene oggetto di pignoramento, ubicato in via Mannu n. 38 nel Comune di Tempio Pausania, è costituito dalla seguente unità immobiliare:



- Ufficio privato distinto al C.F. al foglio 216 mappale 1112 sub. 7 categoria A/10 - classe U - consistenza 5 vani - Rendita catastale Euro 865,06 - piano terra;

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

### SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

Ubicazione	Comune di Tempio Pausania via Mannu n. 38 Piano Terra
Dati Catastali ATTUALI	C.F. Comune di Tempio Pausania Foglio 216 mappale 1112 sub. 7 (ex sub. 4) – Piano Terra Categoria: A/10 – Classe U, Vani 5 – R.C.: €. 865,07
Confini	L'ufficio privato posto al piano terra confina per due lati con la via Mannu e con l'unità immobiliare di cui al foglio 216 mappale 1558.
Consistenza	L'ufficio privato, con accesso diretto dalla via Mannu, è costituito al piano terra da numero due uffici, un vano archivio, un ripostiglio e un doppio servizio con antibagno comune.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture Verticali	Muratura portante in blocchi di granito
Strutture Orizzontali	Laterocemento
Muri Divisori	Mattoni laterizio forato completo di intonaco civile
Infissi Esterni	In alluminio color marrone senza taglio termico con vetro semplice.
Infissi Interni	Le porte presenti sono in parte in alluminio bianco e in parte in legno tamburato di qualità commerciale in pessimo stato manutentivo.
Pavimenti e Rivestimenti	Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato.
Impianto Termico	Senza impianto di riscaldamento centralizzato, è presente un vecchio climatizzatore.
Impianto Elettrico	Realizzato sottotraccia completo di frutti, funzionante e si presume a norma in quanto l'unità immobiliare è dotata di dichiarazione di agibilità.



Impianto Idrico-Fognario	Completo di pezzi (wc, lavabo e piatto doccia). Il tutto non funzionante con fognatura intasata con evidenti segni di fuoriuscita di liquami (vedi documentazione fotografica)
--------------------------	---

L'unità immobiliare si trova in pessimo stato manutentivo.

La qualità dei materiali e delle finiture sono di qualità commerciale.

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie Lorda	Superficie Commerciale
Vani Principali	130,00 m <sup>2</sup> x 1,00=	130,00 m <sup>2</sup>
	<b>Tot. Sup. Commerciale:</b>	<b>130,00 m<sup>2</sup></b>

La superficie utile calpestabile è pari a 95 m<sup>2</sup> circa.

### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'unità immobiliari sopra descritta, è ubicata a breve distanza dai principali servizi presenti nella zona quali negozi, ufficio postale, banca ecc.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono complete.

### QUESITO TRE

*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;*

Quanto riportato nella documentazione allegata al pignoramento è conforme allo stato attuale del bene.



## QUESITO QUATTRO

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

L'edificio in oggetto ricade nel comparto 66 del piano particolareggiato del centro storico in zona "A1" di restauro conservativo.

## QUESITO CINQUE

*indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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;*

Dall'analisi della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Tempio Pausania e da quella reperita presso l'ufficio dell'Agenzia del territorio di Sassari, confrontata con lo stato reale dei luoghi, è emerso che l'unità immobiliare è conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale, ad eccezione del posizionamento della finestra prospiciente la via Mannu, che per un mero errore grafico nella redazione della pratica Duaap n. 118077 del 14/10/2009, risulta errato.

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 1° Settembre 1967 e successivamente ristrutturato nel corso degli anni con le seguenti concessioni e autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 98 del 02/09/1991:
- Concessione Edilizia n. 61 del 29/03/1995;
- Concessione Edilizia n. 108 del 14/05/1997;
- Pratica Duaap n. 118077 del 14/10/2009.



Relativamente all'unità immobiliare in oggetto è stata rilasciata la dichiarazione di agibilità del 25/11/2009 con parere favorevole in data 08/01/2010.

### **QUESITO SEI**

*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;*

Dalla documentazione in atti e da quella esaminata a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Tempio Pausania, non risultano servitù, censo, livelli e usi civici gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento.

### **QUESITO SETTE**

*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;*

Non risultano spese di manutenzione e/o condominiali.

### **QUESITO OTTO**

*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;*

Dall'esame della documentazione acquisita, confrontata con lo stato reale dei luoghi, è emerso che il bene pignorato deve essere venduto come unico lotto.





## QUESITO NOVE

*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, o ve 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;*

L'immobile oggetto della presente perizia è stato pignorato per l'intera quota pari a 1/1 di piena proprietà al signor XXXXXXXX.

## QUESITO DIECI

*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 apponibili 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;*

L'immobile oggetto di pignoramento alla data di sopralluogo risulta non occupato.

Non sono stati reperiti contratti di affitto e/o comodati d'uso.

## QUESITO UNDICI

*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;*



In base alle informazioni assunte emerge che il fabbricato ricade all'interno del centro storico dove è vigente il piano particolareggiato; pertanto, soggetto al rispetto dei vincoli imposti per tale zona.

Non risultano presenti vincoli alberghieri o di inalienabilità.

Non risultano presenti diritti demaniali, di superficie, di servitù pubbliche o usi civici.

### **QUESITO DODICI**

*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.*

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

La stima è stata effettuata con più metodi, utilizzando di fatto il confronto diretto e il valore medio di mercato con media finale dei valori al fine di ottenere il più probabile valore di mercato.

Trattandosi di unità immobiliare ad uso ufficio privato ubicato all'interno del centro storico del comune di Tempio Pausania, ho ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore dei beni assumendo quali elementi di riferimento, i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona, applicati a fabbricati con caratteristiche simili e la superficie lorda commerciale espressa in metri quadrati, così come descritto nel precedente "Quesito Due".



Nell'elaborazione del processo logico di valutazione, oltre a tutte le considerazioni esposte, ho tenuto conto di parametri quali: grado di vetustà legato allo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, tipologia di finitura interna ed esterna, materiali usati, opere di urbanizzazione presenti, locale mercato immobiliare: tutti elementi che mi hanno portato alla determinazione del prezzo unitario medio al metro quadrato applicabile alla singola unità immobiliare oggetto della presente relazione.

## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE

### *METODO CONFRONTO DIRETTO* COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	ESPOSIZIONE - Strade	1,00
4	FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
5	FINITURA - Ordinaria	1,00
6	IMPIANTO CITOFONICO - Senza citofono	0,98
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Nessun impianto	0,95
8	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
9	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,90
10	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piao terreno o rialzato	0,95
11	LUMINOSITA' - Minore della norma	0,95
12	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
13	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Ceramica	1,00
14	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
15	SERRAMENTI ESTERNI - Privo di persiane, scuri e tapparelle	0,95
16	TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare fino a tre piani fuori terra	1,00
17	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,55</b>

### VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m <sup>2</sup> )
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.300,00
Valore medio unitario di mercato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.150,00
Valore medio unitario stimato (€/m <sup>2</sup> )	€ 1.100,00

### *CALCOLO DEL VALORE OMI*

- Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione ufficio privato, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

$$\text{Valore OMI} = [(\text{€} 1.300,00 \times 130,00 \text{ mq.}) + (\text{€} 1.000,00 \times 130,00 \text{ mq.})] / 2 =$$

$$(\text{€} 169.000,00 + 130.000,00) / 2 = \text{€} 149.500,00$$



- Formula per la determinazione del Valore Medio di Mercato = Valore medio unitario stimato x coefficiente globale x superficie commerciale

**Valore Medio di Mercato** = €. 1.150,00 x 0,55 x 130,00 mq. = €. **82.225,00**

- Formula per la determinazione del Valore per Confronto diretto = Valore medio unitario stimato x coefficiente globale x superficie commerciale

**Valore Stimato** = €. 1.100,00 x 0,55 x 130,00 mq. = €. **78.650,00**

*TABELLA RIEPILOGATIVA*

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		€. 149.500,00
Valore medio di mercato	= €. 1.150,00 x 0,55 x 130,00 m <sup>2</sup>	€. 82.225,00
Valore per confronto diretto	= €. 1.100,00 x 0,55 x 130,00 m <sup>2</sup>	€. 78.650,00
Valore di stima finale	(= €. 82.225,00 + €. 78.650,00) / 2	€. 80.437,50
Valore di stima finale	(Arrotondato ai cento Euro)	€. 80.400,00

**CONCLUSIONI:**

Nel ribadire e confermare il valore dell'immobile oggetto della presente relazione, in €. **80.400,00 (Euro Ottantamilaquattrocento/00)**, ritengo in scienza e coscienza di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente perizia.

**ALLEGATI:**

- 1) visure conservatoria RR.II. (All. "1");
- 2) verbale convocazione delle parti (All. "2");
- 3) verbale di sopralluogo e accesso al fabbricato (All. "3");
- 4) visura catastale e scheda planimetrica (All. "4");
- 5) documentazione fotografica interna ed esterna (All. "5");

*Perfugas li 03/06/2022*

Il C.T.U.

*Geom. Daniele Rimoldi*

