



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura n° 66/2019 R.G.E.

Promossa da:

MPS

Contro

“LOTTO 3”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.E.: Dott.ssa Costanza Teti

C.T.U.: Arch. Andrea Giovanni Antolini

Via Regina Elena 68, Olbia (ss)

Tel. 078921448



Parti in causa

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Costanza Teti

Creditore: Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n.3,c-AMCO ASSET MENAGMENT COMPANY SPS con sede a Napoli n Via Santa Brigida n 30, cf 05828330638 e per essa, quale mandataria INTRUM ITALY SPA con sede a Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19 cf 1011000961.

Debitore: con sede a Montebelluna (TV) in via Montello n. 6. Legale rappresentante .

Oggetto della presente relazione: LOTTO 3. locale commerciale, Fg. 14 mappale 1152 sub 1

Introduzione

Il sottoscritto Arch. Andrea Giovanni Antolini con studio in Olbia via Regina Elena n° 68, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Sassari al numero 884, in data 04/09/2020 è stato nominato CTU ed il giudice dell'esecuzione gli ha posto i quesiti di cui al verbale di udienza. Il giudice ha conferito l'incarico di redigere la stima del valore degli immobili oggetto del pignoramento, ubicati nel Comune di La Maddalena (SS), precisamente in via Fabrizi, angolo Vicolo Ferruccio.

Distinti rispettivamente al catasto fabbricati:

- Locale commerciale	fg 14	mappale 1152	sub 1
- Locale commerciale	fg 14	mappale 1152	sub 8
- Locale commerciale	fg 14	mappale 1152	sub 6
- Locale commerciale	fg 14	mappale 1152	sub 7
- Casa di civile abitazione	fg 14	mappale 1152	sub 9

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Quesito 1

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;

I beni oggetto del pignoramento da un'ispezione catastale eseguita dal sottoscritto sono così intestati:

- Locale commerciale fg. 14 part. 1152 sub 1, proprietà con sede in via Montebelluna (TV) , cat. C/1, Classe 2, consistenza 25,00 mq. Superficie catastale 32,00 mq, rendita 435,12 €.



TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il giorno 10/05/2019, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà per 1/1 di _____, sopra generalizzata, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- a) _____ s.a.s. sede in _____ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 24/05/2007, ricevuta dal notaio Talice Paolo, in Treviso (Tv), n 66439/19524 di repertorio, trascritto presso l'agenzia del territorio di tempio Pausania in data 30/05/2007 ai numeri 6973/4174, da Cassiopeia investimenti S.R.L., sede in Roma (RM) cf: 08262871000; Cassiopeia investimenti S.R.L., sede in Roma cf: 08262871000 divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 26/01/2005 ricevuta dal Notaio Martirani Luigi, in Roma, n 7566/4284 di repertorio, trascritto presso l'agenzia del territorio di Tempio Pausania, in data 23/02/2005 ai numeri 2050/1377 da _____;
- c) _____, nato a _____, cf: _____ divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di compravendita del 03/11/1972, ricevuto dal notaio Acciaro Emilio, in Calangianus SS, trascritto presso l'agenzia del territorio di Tempio Pausania, in data 21/11/1972, ai numeri 3061/2653, da _____;

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'agenzia del territorio di Tempio Pausania in data 30/05/2007 ai numeri 6974/1253 per euro 1.600.000,00 derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario per euro 800.000,00 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA, sede in Siena piazza Salimbeni cf: 00884060526 e contro _____;
- b) Verbale di pignoramento immobili trascritto dall'agenzia del territorio di Tempio Pausania in data 10/05/2019 ai numeri 4316/2936 a favore di Banca MPS con sede in Siena, cf 00884060526, e contro _____, sopra generalizzata.

Dalla relazione notarile si precisa che: gli immobili al foglio 14 mappale 1152 sub 7,8,9 derivano per variazione del 18/11/2015, protocollo n ss0130657 dal sub 3 e dal sub 5, graffato al mappale 1156, mentre il fabbricato al foglio 14 mappale 1151 sub 1 deriva per variazione del 02/03/2007, protocollo n ss0049360 del mappale 1151.

Alla Presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

- Visura storica.
- Visura immobile.
- Elenco subalterni.
- Elaborato planimetrico.
- Estratto del catasto.
- Relazione notarile.
- Ispezione presso l'agenzia delle entrate per verifica presenza di contratti di locazione o altra natura.
- Planimetrie catastali.
- Titolo edilizio.

Quesito 2:

descrive, 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, "rd 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



I dati identificativi dei beni oggetti del pignoramento, così come i dati catastali coincidono con i dati riportati nel pignoramento.

Quesito 4:

4) 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.

La planimetria catastale dell'immobile non necessita di essere aggiornata.

Quesito 5:

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

Nel PUC del Comune di La Maddalena la Zona è individuata dalla lettera "A" ovvero centro, ricade nel piano particolareggiato del centro storico, individuato nel comparto di "Bassa Marina" scheda n° 46/3 di cui si allega copia alla presente relazione.

Per questo immobile detto piano non prevede aumenti di volumetria, gli interventi ammessi sono i seguenti: restauro dei serramenti esterni con il vincolo dell'utilizzo del legno sia negli infissi che nelle persiane, manutenzioni ordinarie nella facciata col vincolo della conservazione degli elementi di rilievo e gli elementi identitari, manutenzione straordinaria delle coperture, nuova tinteggiatura in via Micca via Piave. Il Piano Particolareggiato prevede anche le seguenti prescrizioni: completamento della ristrutturazione dell'edificio (infissi) e riqualificazione della recinzione sulla via Micca e Piave senza sopralti.

Il valore storico dell'edificio viene così definito: edificio storico con caratteri ordinari dell'edilizia di serie che ha subito interventi successivi.

Quesito 6:

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

Conformità Urbanistica.

Considerando che il bene oggetto di perizia è inserito in un fabbricato a due livelli che contiene, oltre al bene in oggetto, altri subalterni, e visto che i titoli edilizi rilasciati dal Comune di La Maddalena hanno riguardato l'intero fabbricato, la verifica della sua conformità urbanistica è stata fatta considerando l'intero fabbricato.

L'immobile, nella struttura originaria, è stato costruito in epoca antecedente il 1967. Dall'esame delle orto foto storiche il fabbricato appare già evidente nel 1968 mentre l'immagine del 1954 risulta sfuocata. In ogni caso la ricerca condotta presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di La Maddalena non ha prodotto risultati su titoli edilizi precedenti tale data.

Per struttura originaria si intende il blocco rettangolare costituito dai due piani con un fronte strada di circa 9,50 metri più il piano terra che risulta all'angolo tra le vie Fabrizi e Micca. La sopraelevazione di tale porzione di fabbricato è infatti di epoca più recente.

Il primo titolo edilizio è una Licenza Edilizia rilasciata a nome del Sig. Fedeli Rinaldo del 06/11/1973 con la quale venivano autorizzate alcune opere di modifica interna al primo piano dell'immobile mentre veniva respinta la sopraelevazione della porzione all'angolo tra le due vie.

Tale sopraelevazione è stata autorizzata con Licenza Edilizia del 08/08/1974. Questa parte in



ampliamento è stata messa in collegamento con l'appartamento del piano primo ed inoltre veniva autorizzata la verandina scoperta sulla via Fabrizi ed il balconcino nel prospetto sul cortile interno.

Gli altri titoli edilizi rilasciati dal Comune di La Maddalena sono i seguenti:

- Concessione edilizia n° 731 del 06.05.1994 per l'abbassamento della quota di pavimento del piano terra per consentire una maggiore altezza interna dei locali del piano terra. Di fatto i lavori previsti in tale autorizzazione non sono stati mai eseguiti.

Concessione Edilizia in Sanatoria n° 6591 del 08.05.2007, il primo titolo, in ordine di tempo, che risulta intestato alla società "Cassiopeia Investimenti s.r.l." la quale ha ottenuto la voltura del titolo in seguito all'istanza presentata in data 27/02/2007 essendo diventata la nuova proprietà in base al rogito n° 2595/IT registrato a Roma il 07.02.2005. La concessione del 2007 autorizzava la modifica di destinazione d'uso dei due locali del piano terra da residenza a commerciale e da magazzino ad artigianale della parte restante del piano terra.

Il confronto tra la documentazione acquisita agli atti in seguito alla richiesta formale prodotta dal Sottoscritto presso gli uffici competenti del Comune di La Maddalena con il sopralluogo sul posto eseguito in data 03/10/2022 ha fatto emergere le seguenti difformità urbanistiche:

- Fusione dei due locali commerciali i subalterni 6/7 su via Fabrizi avvenuta abbattendo fisicamente la parete che li divideva creando dunque un'unica unità immobiliare;
- Chiusura con solaio del pozzo luce presente all'interno. Tale solaio è stato costruito in ogni piano cambiando radicalmente la funzione di tale porzione di spazio che da pozzo luce è diventato un vano.

Tali difformità non riguardano, nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di perizia che risulta pertanto conforme.

Quesito 7:

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.

Non è il caso in questione.

Quesito 8:

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 ci sono spese fisse per l'immobile in questione

Quesito 9:

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.

E' possibile vendere i beni oggetto del pignoramento in più lotti. Il sottoscritto Ctu afferma che risulta possibile poter vendere i lotti separatamente, ovvero:

- **Lotto 3: 1/1 proprietà locale commerciale fg 14 mappale 1152 sub 1**
- Lotto 4: 1/1 proprietà locale magazzino fg 14 mappale 1152 sub 8
- Lotto 2: 1/1 proprietà locale commerciale fg 14 mappale 1152 sub 6
- Lotto 1: 1/1 proprietà locale commerciale fg 14 mappale 1152 sub 7
- Lotto 5: 1/1 proprietà casa di civile abitazione fg 14 mappale 1152 sub 9

Quesito 10:

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 tenendo conto delle quote 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;

Non è il caso in questione.

Quesito 11:

Accerti se l' immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se 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;

L'immobile attualmente non risulta occupato da nessuno, da un sopralluogo presso l'agenzia delle entrate, non sono emersi contratti riguardanti l'immobile in oggetto.

Quesito 12:

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

Non è il caso in questione.

Quesito 13:

Indichi la sussistenza 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.

L'immobile ricade nel piano particolareggiato del centro storico, di conseguenza è sottoposto a vincolo di tutela del paesaggio e dei beni architettonici.

Quesito 14:

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 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 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..

dato da:

Per stabilire il più probabile valore di mercato si ricorre ad un metodo di stima di tipo sintetico attraverso un'attenta ricerca di mercato riguardante immobili a destinazione commerciale nel Comune di La Maddalena, simili per caratteristiche, ubicazione. La ricerca ha riguardato la consultazione di agenzie immobiliari attive nella zona di Palau e La Maddalena e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'agenzia del Territorio. Il parametro considerato alla base del giudizio di stima è quindi il mq. Commerciale. La ricerca di mercato



condotta ha portato alla luce i seguenti risultati relativi al valore al mq. Di immobili simili per caratteristiche.

Valori OMI:

MAGAZZINI (min.) 900,00 €/mq, (max.) 1100,00 €/mq
NEGOZI (min.) 2500,00 €/mq., (max.) 3600,00 €/mq

Ricerca valori di mercato:

NEGOZI, ATTIVITA' COMMERCIALI 3.391,00 €/mq.

Nel caso specifico l'unità presenta i seguenti dati di superfici coperte e relativi valori equivalenti commerciali:

destinazione	Sup. coperta	Incid. Commerc.	Sup. Equivalente commerciale
Sup. coperta negozio	Mq. 39,00	100%	Mq. 39,00
Totale superficie commerciale			Mq. 39,00

Il valore scelto è un valore medio tra quelli stabiliti dall'OMI e le ricerche di mercato operate, ovvero 3.500,00 €/mq.

A questo valore occorre detrarre i costi necessari per riportare l'unità immobiliare ad una situazione abitabile. Infatti, come precedentemente descritto, l'unità necessita di massicci interventi di manutenzioni ordinarie e straordinarie stimabili anch'essi in modo sintetico tenendo conto di interventi simili. Questi interventi comportano quindi una spesa stimabile in 700 €/mq. Pertanto il parametro preso a riferimento per la stima del bene è pari a

$$(3.500,00 \text{ €/mq} - 700,00 \text{ €/mq}) = 2.800,00 \text{ €/mq.}$$

E dunque, in base ai criteri di stima precedentemente descritti, il valore dell'immobile risulta:

Valore di mercato 2.800,00 €/mq. x mq. 39,00 = € 109.200,00

ALLEGATI

- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Visure complete
- Documentazione fotografica
- Riepilogo spese di condominio
- Relazione notarile
- Atto di pignoramento
- Nomina del giudice per incarico da CTU
- Verbale di sopralluogo
- Agibilità
- Concessione edilizia
- Schema assicurazione

CONCLUSIONE

Tanto riferisce e giudica il CTU a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Il CTU

Arch. Andrea Giovanni Antolini

