

TRIBUNALE DI NUORO

SEZIONE EE.II.

Risposta ai quesiti formulati dallo Studio Legale Avv. Gianni Pinna all'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Boi Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2018 del R.G.E.

promossa da

Unicredit spa

contro

Con riferimento alle "Note autorizzate contenenti quesiti al Perito dell'Ufficio" trasmesse al sottoscritto CTU in data 27/11/2019 relative alla procedura esecutiva immobiliare n. 67/2018 R.G.E. promossa da Unicredit Spa e per essa da do Bank Spa contro Flore Achille, si risponde ai quesiti formulati dallo Studio Legale Avv. Gianni Pinna, nell'interesse dell'esecutato , secondo il seguente ordine:

Quesito n. 1 : << dica il Perito se, con riferimento ai locali adibiti a "negozi", la tabella della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" relativa al cosiddetto "stato conservativo" elaborata dall'Agenzia delle Entrate, faccia in realtà riferimento "all'appetibilità commerciale della posizione all'interno della zona OMI in cui ricade l'unità immobiliare e non invece al suo stato di conservazione e manutenzione" (si vedano Allegati A, B e C alle note del 04.11.2019);>>

Risposta n. 1: L'osservatorio del Mercato Immobiliare riferisce che "per la tipologia Negozi il giudizio OTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/N/S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Quesito n. 2: << dica il Perito se la zona D1 del Comune di Nuoro entro la quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento sia qualificata nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate come avente stato conservativo (da intendersi "vocazione commerciale") di tipo "normale" (si veda Allegato C alle note del 04.1.2019);>>

Risposta n. 2: Si conferma che la zona D1 del Comune di Nuoro entro la quale ricade l'immobile oggetto di pignoramento è qualificata nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate come avente stato conservativo di tipo "normale".

Quesito n. 3: <<dica il Perito se risponde al vero che la zona ove si trovano gli immobili oggetto di pignoramento è collegata agli assi viari urbani ed extraurbani, è notevolmente trafficata oltre ad essere servita dai mezzi di trasporto pubblico ed è prossima al centro storico (trovandosi a pochissimi minuti a piedi dalla Piazza Mameli e dal c.d. ExMé);>>

Risposta n. 3: La zona dove si trova l'immobile oggetto di pignoramento è collegata agli assi viari urbani ed extraurbani. E' interessata da un traffico locale di quartiere e dalle correnti veicolari lungo la Strada Provinciale n. 58 che collega Nuoro a Orgosolo, Oliena, Dorgali e alla circonvallazione sud di Nuoro per Mamoiada e l'Ogliastra. L'area è prossima al centro storico, ma anche alla periferia sud dell'abitato. E' infatti noto che per un'anomalia urbanistica, dovuta principalmente a questioni orografiche, il centro storico di Nuoro per tre lati, nella parte Nord, Sud e Ovest, si trova a ridosso delle periferie. Nelle vicinanze sono presenti fermate delle linee 1S, 1D e 3 dell'Azienda di Trasporto Pubblico, ma l'area è totalmente priva di traffico pedonale.



Quesito n. 4: << dica il Perito se risponde al vero che nelle immediate vicinanze degli immobili di cui trattasi si trovano, oltre ad attività direzionali e del terziario, un supermercato PAM, uno storico bar cittadino attualmente in corso di ristrutturazione ("RallyBar"), uno storico negozio di generi alimentari ("Il Salumiere"), un albergo ("Hotel Grillo"), una pizzeria, un autonoleggio della Maggiore ed è stato recentemente aperta una rivendita di mobili (gruppo LUBE) e, in caso di risposta affermativa, come tale stato di cose sia compatibile con una valutazione della zona ove insiste il compendio in termini di "posizione poco favorevole al commercio";>>

Risposta n. 4: risponde al vero che nelle immediate vicinanze dell'immobile di cui trattasi si trovano tutte le attività elencate nel Quesito n. 4, ma è altrettanto vero che nel raggio di 150 metri dal punto in cui è ubicato l'immobile esiste una significativa quantità di cosiddette "serrande abbassate", cioè di locali commerciali inutilizzati, molti dei quali sfitti e/o posti in vendita da immemorabile tempo. Come si evince dal "Repertorio fotografico" allegato alla presente la quantità di detti locali è tale da superare quelli in attività. Il sottoscritto ha effettuato, durante la formazione della perizia, ma anche nei giorni precedenti l'attività di risposta ai presenti quesiti, una ricognizione della zona riscontrando il permanere di locali commerciali inutilizzati, molti dei quali riportanti cartelli per "affittasi / vendesi". Risulta evidente che una così vasta presenza di "serrande abbassate" sia espressiva di uno scarso interesse del mercato all'apertura di attività commerciali nella zona. Tale irrilevante interesse è confermato, se mai ce ne fosse il bisogno a fronte di quanto rilevabile direttamente sul terreno, dagli operatori delle agenzie immobiliari interpellate. E' per tale ragione che ho inteso affermare, e intendo confermare, che il compendio ricade in "posizione poco favorevole al commercio".

Quesito n. 5 : << dica il Perito se risponde al vero che l'immobile oggetto di esecuzione individuato come Lotto n. 2 è stato sottoposto ad un intervento di manutenzione straordinaria conclusosi nel 2008 (si veda l'allegato n. 3 alla relazione del CTU) consistito principalmente in:

- demolizione e rifacimento intonaci e tinteggiature;
- demolizione e rifacimento pavimentazione;
- sostituzione di infissi interni ed esterni; - Demolizione servizi igienici e realizzazione di nuovi;
- rifacimento impianti (antincendio, elettrico, ecc.);
- eliminazione di un dislivello nel pavimento di circa 40 cm
- realizzazione nuovo vespaio in ciottolame;
- rifacimento totale di tutti gli impianti fognari, con la realizzazione di una rete di drenaggio per le acque bianche al fine di prevenire allagamenti;
- realizzazione di un impianto antincendio con due vasche a terra per le riserve d'acqua in caso di incendio e rifacimento dell'impianto elettrico con i segnalatori di fumo;
- rinnovamento bagni anche mediante la realizzazione di un servizio igienico per persone con disabilità.>>

Risposta n. 5: Il sottoscritto CTU dopo esser riuscito a prendere visione degli atti depositati presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Nuoro riguardanti la Denuncia di Inizio Attività depositata in data 11/06/2007 dal signor Flore Achille e il successivo Certificato di Agibilità n. 29 del 04/04/2008, ha potuto constatare che i locali individuati come Lotto 2 nella Relazione di Perizia sono stati ristrutturati nei primi mesi del 2008.



Quesito n. 6 : << in caso di risposta affermativa al quesito n. 5) che precede, dica il Perito se (ed in che termini) di tali interventi abbia tenuto conto nel momento di calcolare il coefficiente di vetustà, provvedendo ad un ricalcolo ove ciò non si sia verificato;>>

Risposta n. 6 : Per quanto dichiarato nella precedente risposta n. 5 il sottoscritto CTU ritiene di dover ricalcolare il deprezzamento da applicare in relazione alla vetustà considerando nella formula U.E.E.C. il valore di A pari a 12 anziché 46, come precedentemente stimato.

Quesito n. 7 : << visti i parametri che il perito dichiara di aver considerato nella propria stima (pp. 21 e 22 della Relazione dell'Ing. Boi) precisi specificatamente lo stesso:

- quali prezzi abbia in concreto analizzato;
- quali caratteristiche abbia ponderatamente preso in considerazione;
- con quali altri beni abbia specificatamente effettuato le proprie comparazioni;
- quali documenti ufficiali abbia effettivamente esaminato;
- quali attente ricerche abbia davvero effettuato, per giungere alla valutazione del compendio dal medesimo offerta.>>

Risposta n. 7: Riordinando, per dovere di sintesi, i cinque differenti punti contenuti nel Quesito n. 7, si afferma di aver trovato, dopo aver consultato numerosi siti internet specializzati nel settore delle compravendite immobiliari, soltanto vendite di immobili per attività commerciali non del tutto coerenti con l'immobile oggetto di stima, come di seguito viene riepilogato:

- Viale del Lavoro: locale commerciale di mq 92 – prezzo unitario di vendita € 1.196/mq
- Viale Repubblica: locale commerciale di mq 160 – prezzo unitario di vendita € 938/mq
- Via Monsignor Bua: locale commerciale di mq 190 – prezzo unitario di vendita € 1.053/mq
- Corso Garibaldi: locale commerciale di mq 123 – prezzo unitario di vendita € 976/mq
- Via Monsignor Melas : locale commerciale di mq 105 – prezzo unitario di vendita € 1.000/mq
- Via Ballero : locale commerciale di mq 204 – prezzo unitario di vendita € 1.127/mq
- Via Deffenu: locale commerciale di mq 205 – prezzo unitario di vendita € 1.171/mq
- Via Mughina: locale commerciale di mq 92 – prezzo unitario di vendita € 978/mq

Ad essi si aggiunge un locale ad uso commerciale sito nella centralissima Galleria Emanuela Loi (nota come Galleria Ubisti), di fronte alla Piazza Italia, posto in vendita dal Centro Aste Giudiziarie al prezzo unitario di € 218/mq.

Il sottoscritto ritendo, per la scarsa omogeneità di quanto sopra riportato, di doversi riferire al listino OMI pubblicato dalla Agenzia delle Entrate, i cui valori sono notoriamente superiori a quelli praticati dalle Agenzie Immobiliari, ha stimato un valore unitario di base per negozi pari a € 2.100/mq e € 1.050 per la destinazione artigianale. Si specifica che tali valori corrispondono al massimo indicato per la zona D1 del Comune di Nuoro.

Si è quindi proceduto ad applicare a tale valore base i coefficienti di merito tratti dal “Borsino Immobiliare” e altri siti specializzati nel campo delle valutazioni immobiliari quali www.wallstreetitalia.com, www.visureitalia.com, etcc.

Dopo aver applicato i coefficienti correttivi di merito si è ottenuto un valore unitario per la parte a destinazione commerciale di € 1.764,00, compreso tra il minimo e il massimo stabilito dal Listino OMI. E comunque sempre di gran lunga superiore a quanto ritrovato nel web attraverso i siti specializzati.



CONCLUSIONI

Riconfermando, per le ragioni esposte nelle differenti risposte ai quesiti, gli importi determinati in precedenza, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile individuato come Lotto 2 sia pari a € 1.353.618,00.

Applicando a tale valore il deprezzamento in relazione alla vetustà e all'obsolescenza attraverso la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili, considerato il nuovo parametro A = 12 , e non più il precedente pari a 46, si ottiene il deprezzamento D pari al 4,45%.

Si avrà pertanto il valore finale di € 1.353.618,00 - 4,45% = € 1.293.382,00.

Applicando a detto valore l'abbattimento forfettario del 5% per l'assenza di garanzia di vizi occulti si avrà:

Valore finale del Lotto n. 2 : € 1.293.382,00 – 5% = € 1.228.713,00, con conseguente valore unitario di € 1.355/mq.

Tutto ciò tenendo conto che il 38% della superficie dell'immobile ha destinazione artigianale.

Nuoro, 25/02/2020

Il CTU

Ing. Salvatore Boi

- Si allega repertorio fotografico

