

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA 4 MORI SARDEGNA, RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVVOCATO ALBERTO ORONZO, CONTRO LA SIGNORA *****.

BENI IMMOBILI NEL COMUNE DI PATTADA

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE N° 134/2021

Lo scrivente, geometra Marco Lepedda n. 2442 dell'albo professionale della provincia di Sassari, in data 10 Gennaio u.s., è stato nominato come " *esperto per la stima dei beni pignorati, nella presente procedura esecutiva.*

L'incarico contempla la risposta ai seguenti quesiti che, si sintetizzano per comodità qui di seguito:

1. Verificare, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c.;
2. Segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuale carenze della documentazione presentata;
3. Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto;
4. Verificare la corrispondenza tra la destinazione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalla planimetria catastale;
5. Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate;
6. Segnalare, per converso, se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato;
7. Aggiornamento catastale in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria;
8. Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli
9. Acquisire ove non depositati le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene;
10. Indicare l'utilizzazione del bene prevista dallo strumento urbanistico;
11. Conformità urbanistica della costruzione;
12. Predisporre la certificazione energetica degli edifici;
13. Descrivere previo necessario accesso l'immobile pignorato;
14. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;
15. Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota;
16. Accertare se l'immobile è libero oppure occupato;

17. Segnalare in caso contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.;
18. indicare l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici
19. Determinare il valore di mercato dell'immobile;

IL SOPRALLUOGO:

Lo scrivente c.t.u., ha dato corso alle operazioni peritali effettuando diversi sopralluoghi senza successo, al fine di accedere all'immobile pignorato, vista la difficoltà riscontrata per rintracciare il proprietario. In seguito a numerose ricerche da parte dello scrivente, in collaborazione con l'I.V.G, si è riusciti a contattare il proprietario: l'accesso è avvenuto in data 16 Giugno u.s., con la presenza dell'esecutato, il quale, ha acconsentito all'accesso dei locali pignorati, senza eccezione alcuna.

L'immobile è raggiungibile dalla SP 37, di seguito su Corso Umberto, arteria principale del traffico urbano, con svolta su Roma, fino al raggiungimento del civico 20. Il sito dell'immobile è collocato nell'abitato della città Pattada, a circa 60 chilometri dalla città di Sassari : si allega di seguito, l'immagine estrapolata da Google, relativa al sito in oggetto, e alla viabilità locale:

Immagine 1 - Stralcio Google Maps



L'esecutata ha dichiarato che entrambi i locali versano in stato di inutilizzo da diverso tempo, e che i beni presenti all'interno sono di sua proprietà.

QUESITO N.1 (COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE)

E' allegato in atti, il certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali, e gli accertamenti dei registri immobiliari; per cui si conferma la completezza della documentazione.

I dati contenuti nel pignoramento, descrivono esattamente gli immobili, e consentono loro univoca identificazione. Essi sono riferiti alle particelle catastali iscritte al N.C.E.U., al foglio 45 mappale 53 sub2 e mappale 84 sub.2, nel comune di Pattada.

QUESITO N.2 (EVENTUALE CARENZE DELLA DOCUMENTAZIONE)

Dall'esame degli atti, non si è rilevata carenza della documentazione presentata. La provenienza ultraventennale è documentata nel certificato notarile di cui al punto precedente.

QUESITO N.3 (LE VISURE AGGIORNATE)

Sono state effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio dell'Agenzia del Territorio, dalle quali¹, risulta, che le particelle oggetto del pignoramento, sono site nel comune di Pattada ed identificate come segue:

Tabella 1 –Immobile 1- Negozio via Roma 20

| Catasto fabbricati (NCEU) | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| N | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 1 | 45 | 53 | 2 | 1 | C/1 | 2 | 23 mq | 27 mq | 325,47 | T |

Tabella 2 –Immobile 2- Magazzino via Peschiera 4

| Catasto fabbricati (NCEU) | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | |
| N | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano |
| 2 | 45 | 84 | 2 | 1 | C/2 | 2 | 13 mq | 23 mq | 36,26 | T |

¹ Allegate in copia alla presente

La ditta intestataria corrisponde a quella di cui agli atti, che per comodità si riporta qui di seguito:

1. ***** nata a ***** (SS) il **/09/19**; C.F. *****; Proprietà per 1/1.

La proprietà oggetto di pignoramento, è pervenuta all'esecutato, in forza di Atto notarile pubblico Atto del 29/05/2007 Pubblico ufficiale PISANO ALBERTO Sede OZIERI (SS) Repertorio n. 6799 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6405.1/2007 Reparto PI di SASSARI in atti dal 04/06/2007COMPRAVENDITA (n. 2079.1/2001)- Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3956.1/2007)

I beni , sono anche identificati nello stralcio planimetrico catastale del N.C.T. di seguito allegato, con l'identificativo catastale 53 e 84, nonché nella planimetria N.C.E.U. dai quali è stata estrapolata la consistenza utilizzata per la stima.



Si significa infine che la quota² oggetto del pignoramento è relativo all'intero dei beni, di proprietà della ditta esecutata .

² La quota è stata altresì dedotta dall'avviso di pignoramento inoltrato alla parte.

QUESITO N.4 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA CESPITE

E' stata riscontata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, e quella desumibile dalla planimetria catastale .

QUESITO N.5 VERIFICA PORZIONI COMUNI

L'identificativo catastale di entrambi i beni, non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N.6

Come evidenziato nel quesito precedente, l'identificativo catastale di ciascun bene, non include porzioni aliene di immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli in esame.

QUESITO N.7 AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE

A seguito di sopralluogo, si è potuto riscontrare, che la planimetria catastale dei due immobili, agli atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Sassari, presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi nel piano³ terra, rappresentate graficamente nelle stesse;. quindi al fine, di una corretta rappresentazione degli immobili, e del relativo classamento, è necessario aggiornare la planimetria catastale ed il corrispondente censuario, mediante la pratica catastale "Docfa" da presentare al N.C.E.U. Non si è dato corso alla pratiche⁴ di regolarizzazione catastale al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, poiché le stesse sono subordinate alla presentazione di pratica edilizia per mancata Comunicazione di modifiche interne dell'immobile ed accertamento di conformità.

QUESITO N.8 ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E PRESCRIZIONI

Si riportano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come estratte dal certificato notarile in atti, redatto dal dott. **Dott. Onofrio Di Caprio**, Notaio in Orta di Atella (CE):

³ Nel locale Commerciale(Bar) manca il servizio igienico, e nel magazzino il ripostiglio;

⁴ Pratica regolarizzazione Catastale in variazione "Docfa"

DEBITRICE ESECUTATA: DEROMA MANUELA NATA A OZIERI (SS) IL 28/09/1977

Io sottoscritto Avv. Dr. Onofrio di Caprio, Notaio in Orta di Atella (CE), iscritto presso il Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere, in relazione all'incarico di redigere la certificazione notarile attestante le risultanze delle ispezioni ipotecarie e catastali, in riferimento alla seguente formalità pubblicata presso le Agenzie delle Entrate di Sassari, Servizio di Pubblicità Immobiliare,

Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 13/09/2021 nn. 14270 Registro Generale e 10689 Registro Particolare;

A FAVORE : 4 Mori Sardegna S.r.l. con sede in Conegliano (TV)

CONTRO : ***** nata a ***** (SS) il **/08/19**

gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Pattada (SS), più precisamente:

Immobile di categoria C/1, Via Roma n.20, piano T, mq. 23 riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 - Particella 53, subalterno 2;

Immobile di categoria C/2, Via Peschiera, piano T, mq.13, riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 - Particella 84,

subalterno 2;

eseguite, mediante la propria organizzazione di studio, le opportune ispezioni ipotecarie e catastali presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Sassari

ATTESTA

assumendone la piena responsabilità professionale, relativamente al soggetto ed all'oggetto precisati, quanto segue:

ISPEZIONI IPOTECARIE esperite a tutto il ventennio anteriore, estese fino alla data del primo Titolo trascritto anteriormente al ventennio con riferimento ai soggetti contro e loro danti causa e agli immobili indicati nella suddetta nota di pignoramento.

TRASCRIZIONI A FAVORE

1) formalità nn. 9856 del R.G. e 6405 del R.P. del 01/06/2007

A FAVORE: ***** nata a ***** (SS) il **/09/19**

CONTRO: ***** nato a ***** (SS) il **/10/19**

con la quale, in virtù di atto di compravendita per Notaio Alberto Pisano del 29/05/2007, il suddetto ***** vende a ***** , come generalizzata innanzi, i seguenti immobili siti in Pattada (SS), più precisamente:

Immobile di categoria C/1, Via Roma, n.20, piano T, mq. 23 riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 - Particella 53, subalterno 2;

Immobile di categoria C/2, Via Peschiera, piano T, mq.13 riportato al N.C.E.U. al Foglio 45- Particella 84, subalterno 2.

PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Alla parte venditrice pervennero, in virtù di atto di compravendita a Rogito Notaio Musitelli Mariangela del 02/12/2004, trascritto il 11/01/2005 ai nn.719/553, da ***** nato a ***** (SS) il **/02/19**, ***** nata a ***** (SS) il **/09/19**, ***** nata a ***** (SS) il **/06/19**, ***** nata a ***** (SS) il **/10/19**, ***** nato a ***** (SS) il **/11/19**, ***** nata a ***** (SS) il **/05/19**, ***** nata a ***** (SS) il **/01/19**, ***** nato a ***** (SS) il **/05/19**.

Ai suddetti, pervennero in virtù di atto di acquisto a rogito del Notaio Antonio Campus in data 23/09/1958, repertorio n.5454/3574, trascritto il 20/09/1958, casella n.5767, articolo n. 4676 da parte di ***** e successione legittima in morte di esso che era nato in ***** il ** settembre 19** e deceduto in ***** il ** marzo 19**, denuncia di successione, n.42 Vol.349 registrata in Ozieri, trascritta in Sassari il 19 agosto 1966 casella 6231, R.P. 4920.

ISCRIZIONI CONTRO

1) formalità nn. 9857 del R.G. e 1798 del R.P. del 01/06/2007

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio Manlio Pitzorno del 29/05/2007, per l'importo complessivo di €. 240.000,00 dei quali €. 120.000,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a favore del Banco di Sardegna SpA, con sede in Cagliari, contro ***** nata ad ***** il **/09/19** e *****
***** , a garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Pattada (SS), più precisamente: Immobile di categoria C/1, Via Roma, n.20, piano T, mq. 23 riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 - Particella 53, subalterno 2 e Immobile di categoria C/2, Via Peschiera, piano T, mq.13 riportato al N.C.E.U. al Foglio 45- Particella 84, subalterno 2. Oltre ulteriore immobile... (omissis)

TRASCRIZIONI CONTRO

1) formalità nn. 14270 R.G. e 10689 R.P. del 13/09/2021

A FAVORE : 4Mori Sardegna s.r.l. con sede in Conegliano (TV)

CONTRO : ***** nata ad ***** (SS) il **/09/19**

Verbale di Pignoramento immobili, notificato il 20/07/2021 dall'ufficiale Giudiziario di Sassari, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente immobile sito in Pattada (SS), più precisamente:

Immobile di categoria C/1, Via Roma, n.20, piano T, mq. 23 riportato al N.C.E.U. al Foglio 45 - Particella 53, subalterno 2;

Immobile di categoria C/2, Via Peschiera, piano T, mq.13 riportato al N.C.E.U. al Foglio 45- Particella 84, subalterno 2.

QUESITO N.9 ACQUISIRE LE MAPPE CENSUARIE

Sono state allegate alla relazione, le mappe censuarie indispensabili alla identificazione della particella pignorata.

Dalle risultanze catastali, e la verifica con lo stato di fatto, emerge che l'intera proprietà oggetto della presente, è composta dalle particelle catastale di cui al punto "3", di seguito evidenziate con la rispettiva planimetria (immagine "3").

Immagine 3 - Stralcio planimetria N.C.E.U. -Immobile 1-Negozio(Bar)

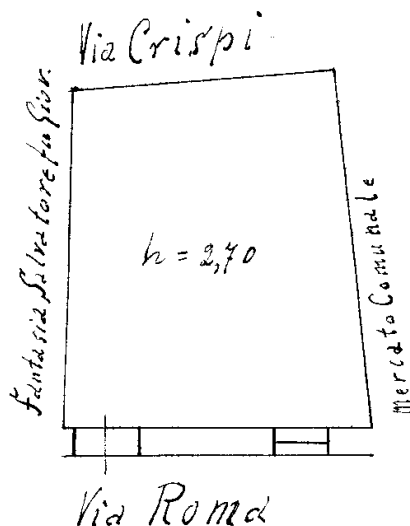
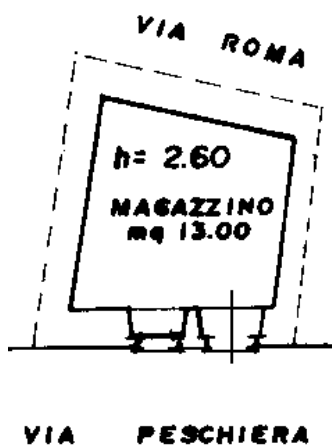


Immagine 4 - Stralcio planimetria N.C.E.U. - Immobile 2-Magazzino



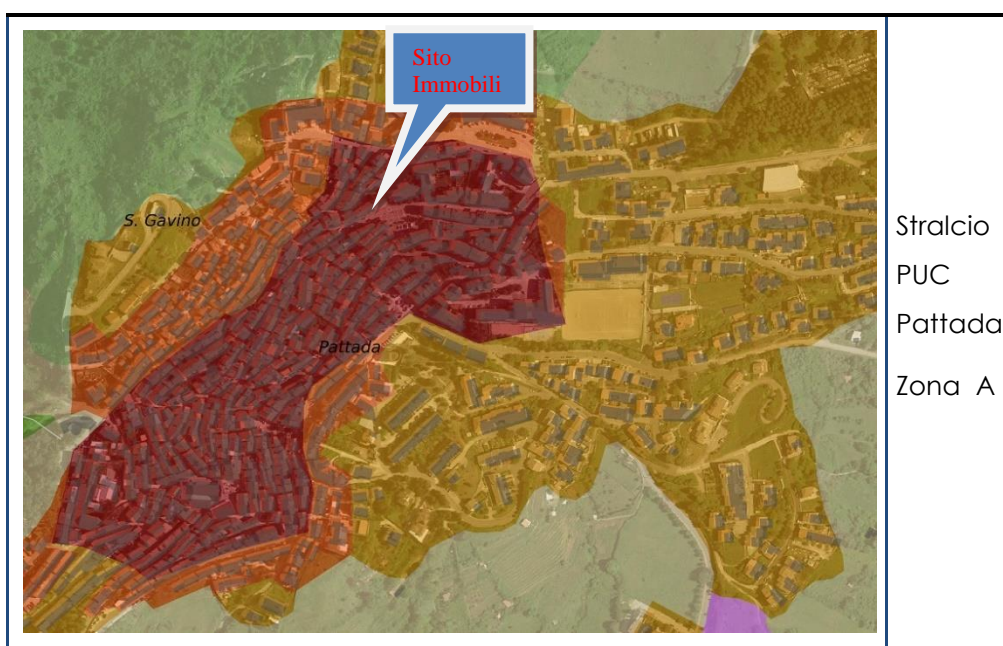
QUESITO N.10 L'UTILIZZAZIONE DEL BENE -STRUMENTO URBANISTICO

Dall'esame delle norme di attuazione del vigente piano regolatore (P.U.C.), che è vigente con delibera di Consiglio Comunale N. 6 del 27/02/2009 e pubblicazione nel BURAS N. 31 del 22/10/2009, il sito oggetto di esecuzione, è ricompreso nella zona omogenea "A" Centro Storico Urbano.

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati di carattere storico, artistico ed ambientale, comprese le relative aree di pertinenza. Per tali zone il piano prevede la salvaguardia fisico-morfologica e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'utilizzazione urbanistica degli immobili pignorati, è conforme a quanto previsto nello strumento del Piano Urbanistico Comunale, ed i titoli edilizi conseguiti.

IMMAGINE 5



QUESITO 11 CONFORMITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

A seguito di richiesta di accesso agli atti progettuali Prot.n°7642 del 19.10.2022 presso l'amministrazione Comunale di Pattada, sono emersi i seguenti titoli abilitativi edilizi, dei due immobili in oggetto:

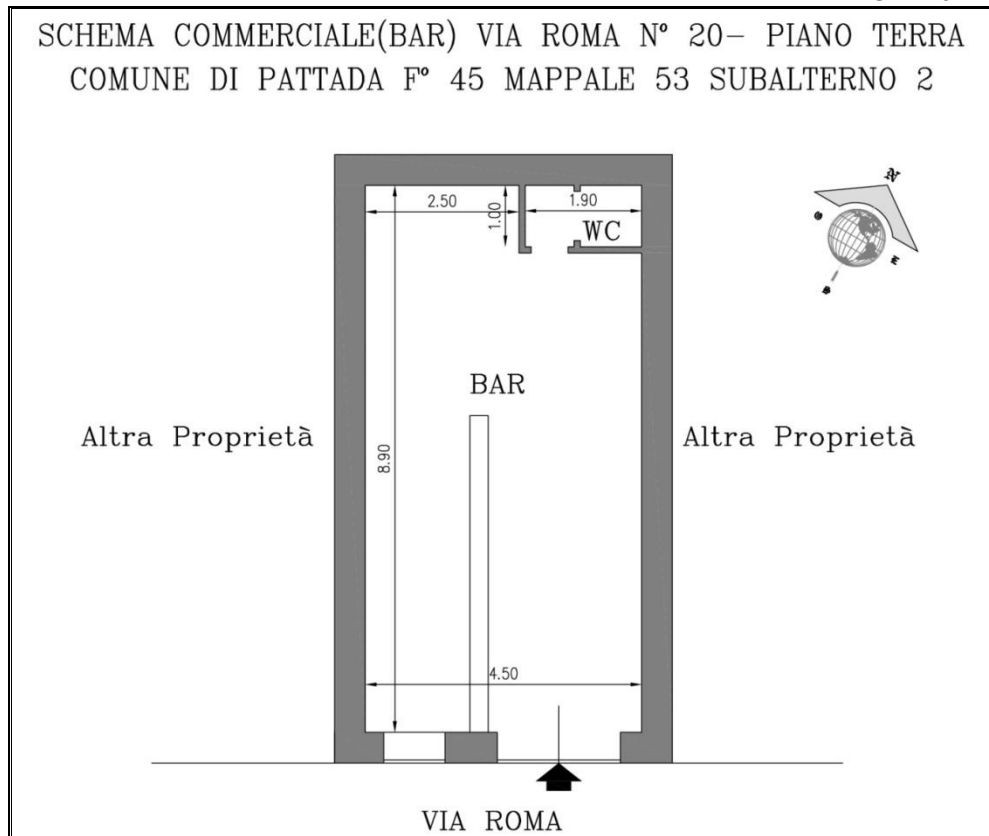
Immobile 1- Negozio via Roma 20:

- 1) Si ritiene, che il fabbricato originario, sia stato edificato prima dell'avvento dell'urbanistica comunale, come previsto dalle legge fondamentale n°1150 del 1942, infatti il suo censimento al N.C.E.U. risale alla planimetria presentata in data 09/10/1939 prot. . 000000034;

2) Licenza di Abitabilità e Usabilità del 03/10/2001 prot. 8083, pratica n° 52/2001, a nome di ***** ***** , per utilizzo destinazione commerciale Bar.

Di seguito, si evidenzia lo schema della planimetria del piano terra, del locale commerciale (bar), rilevato e graficizzato dallo scrivente ":

IMMAGINE 6



Raffrontando la situazione in atti, con quella corrispondente allo stato di fatto⁵, nell'immobile in parola, si riscontrano delle lievi *difformità edilizie*.

Tali *difformità* vengono di seguito riassunte:

- I. *Difformità* nella geometria interna dell'immobile, ossia diversa distribuzione degli spazi interni e funzionali del negozio, rispetto al titolo di Agibilità del 2001, in particolare nel servizio igienico;

⁵ Riscontrata a seguito di accesso ai locali pignorati.

Le irregolarità di cui al punto "I", possono essere sanate in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R.6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, ossia mancata comunicazione per opere interne, ai sensi della L.R. n° 8/2015 e accertamento di conformità.

Immobile 2- Magazzino via Peschiera 4:

Si ritiene, che il fabbricato originario, che ricomprende l'immobile in esame, sia stato edificato prima dell'avvento dell'urbanistica comunale, come previsto dalle legge fondamentale n°1150 del 1942.

Tuttavia, si è riscontrata la licenza edilizia n° 45 del 03/02/1967, pratica edilizia prot. n° 585/1967, inerente l'intero corpo di fabbrica sopra rimarcato per la sistemazione e sopraelevazione dell'intero edificio.

Nella pratica sopra enunciata, non si riscontra la pianta dell'immobile in oggetto, ne l'agibilità dello stabile.

Di seguito, si evidenzia lo schema della planimetria del piano terra, del locale magazzino(Imm.2), rilevato e graficizzato dallo scrivente ":

IMMAGINE 6



Come già enunciato in precedenza, nella licenza edilizia n° 45 del 03/02/1967, non è rappresentato il locale in esame, anche se ricompreso nella sagoma, che quindi si ritiene conforme.

QUESITO N.12 LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

E' stato redatto dallo scrivente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'unità commerciale, ed allegato al fascicolo telematico della presente esecuzione.

L'immobile in esame, risultata ricompreso nella classe energetica **F**, di cui all'art.6 del D.lvo 19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28).

QUESITO N.13 DESCRIVERE L'IMMOBILE PIGNORATO.

Gli immobili pignorati, sono identificati nelle particelle 53 e 84 del catasto fabbricati del foglio 36, e rispettivamente contraddistinti nella presente relazione come immobile "1" e immobile "2" .

Immobile 1- Negozio via Roma 20:

Esso, è un locale a destinazione d'uso commerciale, nel quale è stata esercitata l'attività di Bar, nel rispetto della licenza di Abitabilità e Usabilità del 03/10/2001 prot. 8083, pratica n° 52/2001, a nome di ***** *****. Il negozio, è situato nel nucleo matrice dell'abitato di Pattada, e adiacente il museo del coltello ed il rispettivo porticato. Attualmente risulta inattivo, e dalle dichiarazioni del proprietario, l'esercizio di vendita è cessato ormai da alcuni anni.

La tipologia del locale commerciale e la sua distribuzione interna, sono meglio illustrati nello stralcio della pianta quotata redatta dallo scrivente, a seguito di sopralluogo e rilievo, precedentemente allegata. La superficie utile dell'unità, è pari a circa mq. 39,60 come è stato disaggregato nella successiva tabella dei dati metrici:

Tabella 3 -Superfici utili non residenziali - Stato rilevato

| PIANO TERRA | | | |
|--------------------|--------------------------|-----------|--------------|
| 1 | Sala-Bar | mq | 37,70 |
| 2 | Servizio igienico - a.b. | mq | 1,90 |
| Sommano | | mq | 39,60 |

La consistenza, (superficie commerciale), da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda del negozio rilevata, paria a mq **49,50**.

Quindi: Scr=49,50 mq di superficie convenzionale, da usare per il calcolo del valore complessivo.

Caratteristiche di finitura:

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile commerciale al piano terra, è medio, così come si riscontra la vetustà nelle facciate dell'edificio:



Le principali caratteristiche di finitura dell'unità residenziale sono:

1. intonaci esterni, sono del tipo "a civile", *realizzati* con malta cementizia; facciata tinteggiata; (cfr. foto 7 e 8)
2. Gli intonaci interni del bagno, sono del tipo "a civile" liscio, in medio stato manutentivo al piano terra, (cfr. foto 15);
3. Pareti del locale rivestite in legno, così come gli arredi e armadi(vedi fotografie);
4. Porte interne con anta a battente, in legno di colore scuro;
5. Porta d'ingresso realizzata in alluminio colore nero, con ampia superficie vetrata, e cancellata metallica di sicurezza;

6. Finestra in alluminio di colore nero;
7. pavimentazioni costituite da mattonelle in marmetti tipici del periodo;
8. rivestimenti bagno in mattonelle in ceramica, bianche, in mediocre stato manutentivo;
9. impianto di climatizzazione costituito da pompa di calore installata nella facciata principale, come si può riscontrare dalla foto 17;
10. L'acqua calda sanitaria, è prodotta da scaldabagno elettrico, posizionato nel bagno;
11. I soffitti presentano controsoffittature di vario tipo;
12. Si evidenzia un qualche traccia di umidità;



FOTO 8

◀Negozio

Piano Terra

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| <p>Privacy</p> | <p>FOTO 9</p> <p>◀ Interno</p> |
| <p>Privacy</p> | <p>FOTO 10</p> <p>◀ Bar</p> |

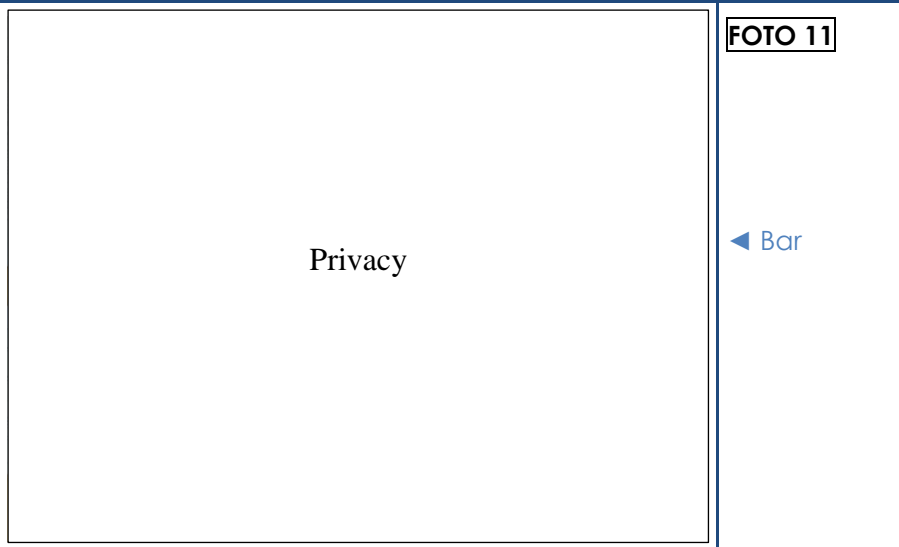


FOTO 11

Privacy

◀ Bar

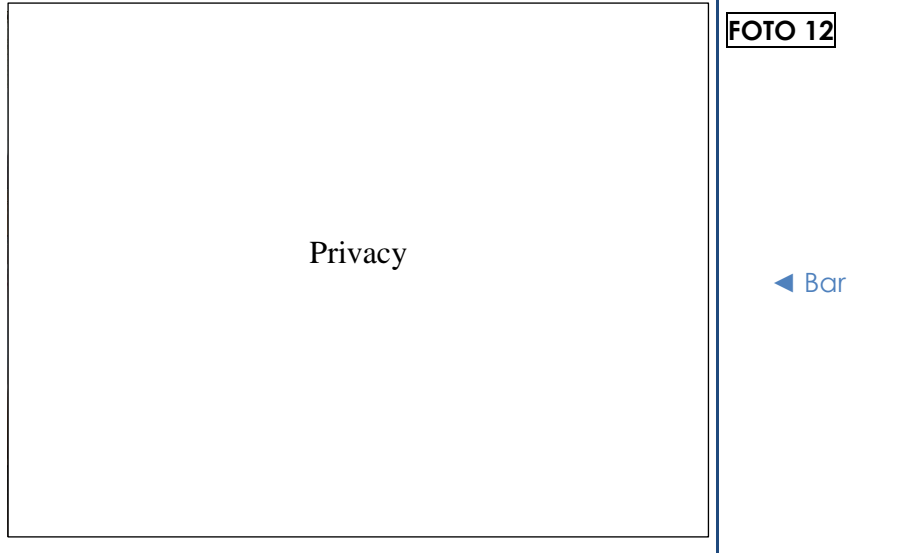


FOTO 12

Privacy

◀ Bar

| | |
|----------------|--|
| <p>Privacy</p> | <p>FOTO 13</p> <p>◀ Bar</p> |
| <p>Privacy</p> | <p>FOTO 14</p> <p>Ingresso</p> <p>◀ Bar</p> |

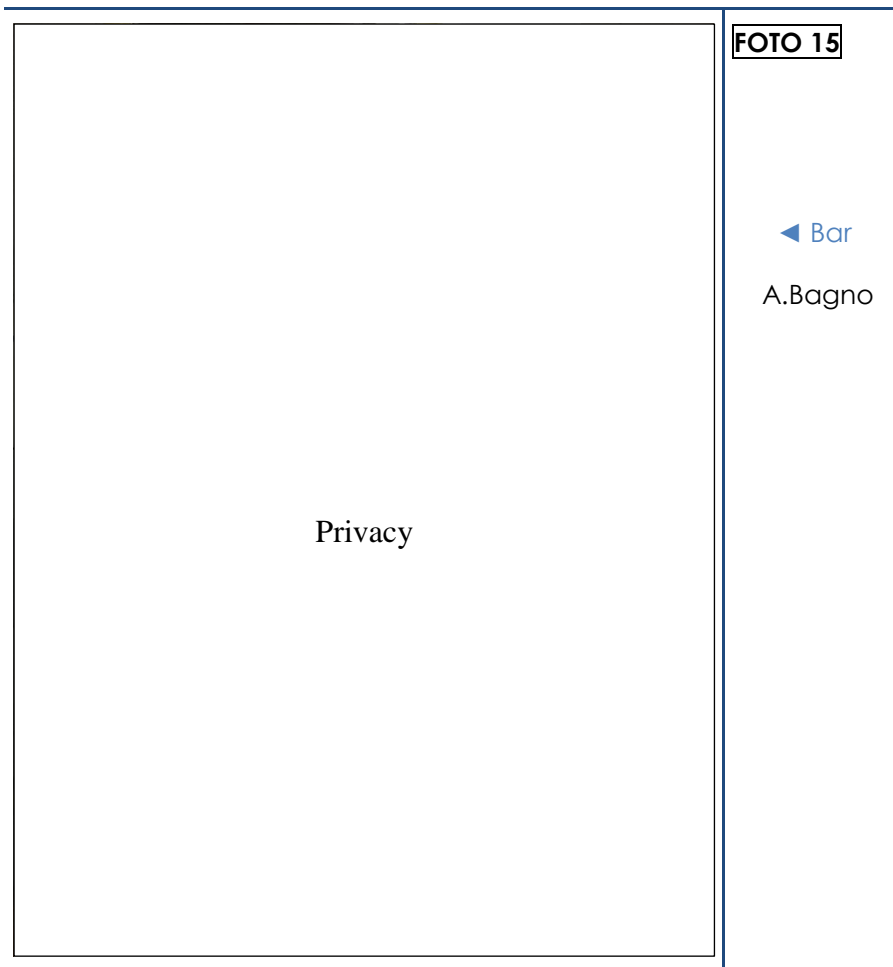


FOTO 15

◀ Bar

A.Bagno

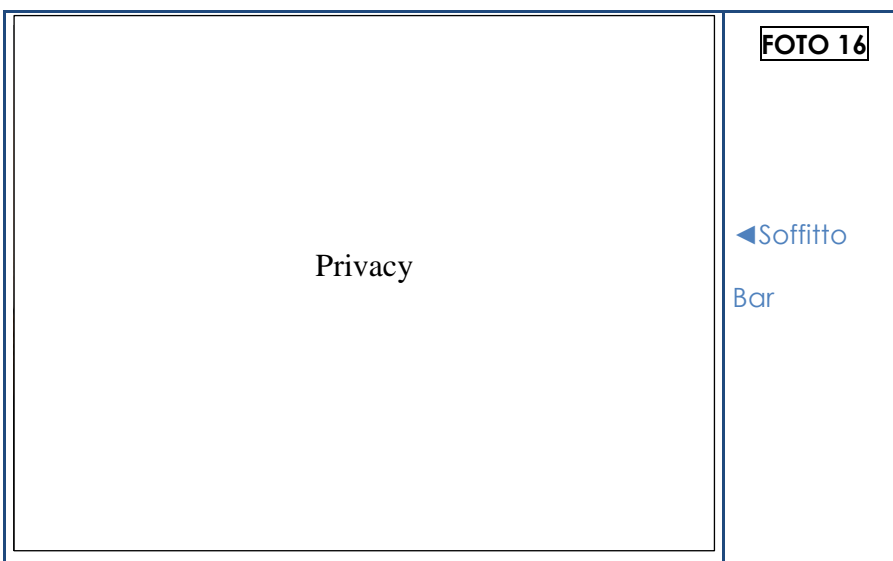


FOTO 16

◀Soffitto

Bar



FOTO 17

← Esterno

SMALTIMENTO DEI REFLUI:

Lo smaltimento dei reflui, prodotti dall'insediamento civile urbano, è previsto tramite scarico in pubblica fognatura.

Immobile 2- Magazzino via Peschiera 4:

Esso, è un locale a destinazione d'uso magazzino, situato nel nucleo matrice dell'abitato di Pattada, in via Peschiera n° 4, angolo con via Roma, a poca distanza dal Bar identificato quale immobile "1". La tipologia del locale e la sua distribuzione interna, sono meglio illustrati nello stralcio della pianta quotata redatta dallo scrivente, a seguito di sopralluogo e rilievo, precedentemente allegata(Imm "6"). La superficie utile unità, è pari a circa mq. 13,00 come è stato disaggregato nella successiva tabella dei dati metrici:

Tabella 4 -Superfici utili non residenziali - Stato rilevato

| PIANO TERRA | | | |
|--------------------|--------------------------|-----------|--------------|
| 1 | Magazzino | mq | 11,85 |
| 2 | Servizio igienico - a.b. | mq | 1,15 |
| Sommano | | mq | 13,00 |

La consistenza, (superficie commerciale), da utilizzare per la stima, sarà la superficie totale lorda del magazzino rilevata, paria a mq **23,00**.

Quindi: Scr=23,00 mq di superficie convenzionale, da usare per il calcolo del valore complessivo.

Caratteristiche di finitura:

Lo stato manutentivo dell'interno dell'immobile, è medio, così come si riscontra la vetustà nelle facciate dell'edificio:

1. intonaci esterni, sono del tipo "a civile", *realizzati* con malta cementizia; facciata tinteggiata; (cfr. foto 7 e 8)
2. Gli intonaci interni del magazzino, sono del tipo "a civile" liscio, tinteggiati, in medio stato manutentivo al piano terra, (cfr. foto 15);
3. Porta d'ingresso in legno;
4. Finestra con inferriata metallica;



FOTO 18

◀ Ingresso



FOTO 19

◀ Ingresso



QUESITO N.14 LA VENDITA IN PIÙ LOTTI.

Si ritiene, che gli immobili pignorati, visti la loro geometria, il titolo abilitativo di ciascuno, possano essere venduti separatamente.

Si procederà, alla formazione di due lotti di vendita.

- ✚ Lotto "A" - immobile 1 - Locale a destinazione commerciale;
- ✚ Lotto "B" - immobile 2 - Locale a destinazione magazzino.

QUESITO N.15 QUOTA DI PIGNORAMENTO DELL'IMMOBILE

Gli immobili costituenti ciascun lotto, sono pignorati per intero.

QUESITO N.16 EVIDENZIARE SE L'IMMOBILE E' LIBERO

In fase di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile pignorato a destinazione commerciale in via Roma n° 20, è libero e non utilizzato, così come il magazzino di via Peschiera n° 4.

QUESITO N.17 ADEGUATEZZA EVENTUALE CONTRATTO LOCAZIONE

Gli immobili pignorati, non risultano locati.

QUESITO N.18 I VINCOLI

Come evidenziato, i beni in esame, sono ricompresi nella zona omogenea "A" Centro Storico Urbano: ogni modifica, è disciplinata da quanto previsto nei vincoli del Piano Particolareggiato, e P.U.C..

QUESITO N.11 IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Immobilie 1- Negozio via Roma 20 - LOTTO A

Il valore di mercato dell'immobile in esame, poiché trattasi di locale a destinazione commerciale (negoziato, bar) è legato alla capacità dello stesso di produrre reddito, e quindi non si può prescindere anche da un'analisi di tipo gestionale; ma siccome l'unità produttiva è dismessa da alcuni anni, e non è stato possibile attingere i precedenti bilanci economici, si ritiene sia più corretto effettuare una stima per capitalizzazione dei fitti di beni simili.

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi locati di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, nonché portali informatizzati, ed estesa anche a paesi insediati nel raggio di 20km, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **10,00 €** al metro quadrato/mese per le destinazioni commerciali.

Tale valore deriva dalla media di locazioni minime pari a euro 8,00/mq e fitti di negozi con un canone mensile pari a 12,00 euro/mq.

Il valore del canone specifico, del bene in esame pignorato, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta nelle locazioni. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, calcolato per capitalizzazione del fitto annuo, decurtato delle spese generali.

Il valore, sarà determinato dividendo il canone di fitto mensile con il tasso di capitalizzazione corrente medio, pari al 5,5%, e moltiplicato per le 12 mensilità: saranno detratte le spese generali gestionali, pari al 10%.

Canone di fitto annuo= $C_f = S \times 10,00 \text{ Eur} \times 12 \text{ mesi} = 49,50 \times 9,00 \times 12 = 5.346,00$

$V = 5.346,00 / 5,5\% = 97.200,00 \text{ euro}$ - valore al lordo spese.

Al valore sopra calcolato, andranno dedotte le spese generali gestionali pari al 10%, e un'aliquota pari al 5% per conformizzare la situazione Urbanistica e Catastale precedentemente illustrata. Si avrà quindi:

$V = 97.200,00 \times (1 - 0,15) = \mathbf{82.620,00 \text{ euro}}$ - **Valore di mercato Lotto "A"**

Immobile 2- Magazzino via Peschiera 4 - LOTTO B

Per la determinazione del valore è stato adoperato il criterio di stima per comparazione diretta con beni simili;

E' stata effettuata pertanto, la rituale ricerca di mercato, che ha posto in evidenza, per l'area urbana interessata, scarse contrattazioni di beni analoghi compravenduti di recente. Per cui l'indagine è proseguita presso i diversi operatori economici, dai quali è stata individuata per quest'area una quotazione media pari a:

- **400,00 €** al metro quadrato per le unità non residenziali indipendenti(magazzino) - valore su immobile in buono stato conservativo tipo economico.

Il valore commerciale del beni pignorato, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

La determinazione del valore di mercato del bene, è stata altresì raffrontata, con le quotazioni del mercato immobiliare presenti nel sito dell'agenzia delle entrate, riscontrando congruo il valore stimato dallo scrivente, ricompreso tra le quotazioni indicate per magazzini, in normale stato conservativo min. 300,00 e max. 400,00 euro/mq, nella zona in esame.

Vista la centralità di posizione -Si considera il valore pari a 400,00 euro/mq.

Considerato, che l'immobile in alcune sue parti, verte in un pessimo stato manutentivo, nonché presenta la sua vetustà sulle facciate, il valore precitato deve essere decurtato di un'aliquota pari al 5%,al fine di tenere conto dell'incidenza dei lavori necessari alla sua manutenzione.

Altresì come enunciato al quesito "7", della presente, per regolarizzare la situazione catastale del fabbricato, è necessario attuare delle pratiche tecniche i quali costi sono stati stimati dallo scrivente, nel valore pari al 2% del valore del fabbricato, che saranno dedotti dal valore precedentemente calcolato.

Quindi, si avrà una decurtazione complessiva percentuale pari al 7% del valore, oggetto di ricerca di mercato, e pari a :

$$V_{mq}=400,00X(1-0,07)=\mathbf{372,00\ euro/mq}$$

La superficie convenzionale raguagliata totale è:

Tabella 4 –Immobile 2- Magazzino via Peschiera 4-LOTTO B

| Catasto fabbricati (NCEU) | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
| N | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Superficie Raguagliata mq |
| 2 | 45 | 84 | 2 | 1 | C/2 | 2 | 13 mq | 23 mq | 23,00 mq |

Valore Immobile 372,00,00 € x mq. 23,00= V= 8.556,00 euro

Il valore complessivo, cifra tonda, del lotto di vendita risulta essere:

Valore di stima = V= 8.550,00,00 euro

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto A

| Dati Catastali | Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto A |
|--|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|------------------|
| COMUNE DI PATTADA FOGLIO 45 MAPPALE 53 SUB.2 Immobile 1 | Rif. 1 - Fabbricato ad uso commerciale. Pattada – Via Roma civico 20. Piano terra | 49,50 mq | 1.669,09 €/mq | € 82.620,00 | 100,00% | € 82.620,00 |
| Totale lotto (cifra tonda): | | | | | | 82.620,00 |

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile 1, è stimato in euro

82.620,00, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento**

dell'intero del bene(Lotto A), pari a € 82.620,00.

(dicansi ottanta due mila sei cento venti/00)

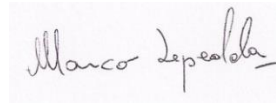
Lotto B

| Dati Catastali | Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto A |
|--|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-----------------|
| COMUNE DI PATTADA FOGLIO 45 MAPPALE 84 SUB.2 Immobile 2 | Rif. 1 - Fabbricato ad uso Magazzino. Pattada – Via Peschiera civico 4. Piano terra | 23,00 mq | 372,00 €/mq | € 8.556,00 | 100,00% | € 8.556,00 |
| Totale lotto (cifra tonda): | | | | | | 8.556,00 |

Dalla determinazione, il valore di mercato dell'immobile 2, è stimato in euro **8.556,00**, quindi scaturisce il valore della **quota oggetto di pignoramento dell'intero del bene(Lotto B)**, pari a € **8.556,00**.
(diconsi otto mila cinque cento cinquanta sei/00)

Sassari lì 20/10/2022

Il c.t.u.

A handwritten signature in black ink on a light-colored rectangular background. The signature is cursive and reads "Marco Lepedda".

.....
geom. Marco Lepedda