

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

OGGETTO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede legale in xxxxxxxx, Via xxxxxxxx n.xx, quale mandataria in nome e per conto di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxx e sede amministrativa in xxxxxxxx, ivi domiciliata a xxxxxxxxxxxx in Via xxxxxxxxxxxx n.x, presso le studio dell'Avv. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx che la rapp.ta e difende. (creditore procedente) contro:

xxxxxxxxxx, in persona del legale rappresentante pro tempore , Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, con sede in xxxxxxxx, Via Scarlatti xx, Cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx, ivi domiciliata a xxxxxxxx in Via xxxxxxxxxxxxxxxx n.xx, presso le studio dell'Avv. xxxx xxxx che la rapp.ta e difende (debitore esecutato).

Procedura N. 244/2018 R.G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Costanza Teti

Il Perito

Arch. Mauro Quidacciolu

Tempio Pausania lì, 11/04/2024

Mauro Quidacciolu Architetto

Via Vasco de Gama 22 - 07028 Santa Teresa di Gallura (OT)

E: quimau@gmail.com - Pec: mauro.quidacciolu@archiworldpec.it
T: +39 349 3676246

Indice:

1. Premessa
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza
3. Risposte ai quesiti:

1. **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”;*

2. **QUESITO DUE** – *“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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”;*

3. **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”;

4. **QUESITO QUATTRO** – *“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”;

5. QUESITO CINQUE – *“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;*

6. QUESITO SEI – *“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”;*

7. QUESITO SETTE – *“verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affiancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;*

8. QUESITO OTTO – *“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”;*

9. QUESITO NOVE – *“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”;*

10. QUESITO DIECI – *“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 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”;*

11. QUESITO UNDICI – *“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 apportionabili 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;”;

12. QUESITO DODICI – *“ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*

13. QUESITO TREDICI – *“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 apponibili 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;”;*

14. QUESITO QUATTORDICI – *“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 valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.”;*

15. QUESITO AGGIUNTIVO (disposizione in data 21/07/2023) – *dica l'esperto stimatore quale sia il giusto prezzo del valore del contratto di locazione degli immobili staggiti e se il canone pattuito sia inferiore a un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, c. 3 c.c.*

4. Conclusioni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Tempio Pausania Dott. Costanza Teti

la presente elaborazione sostituisce la precedente Relazione di Consulenza Tecnica, integrandola in ottemperanza alle disposizioni dell'Ill.mo Signor Giudice indicate nell'udienza del 12/03/2024; nello specifico nel corso della medesima udienza l'Avv. xxxx xxxx, con studio legale in xxxxx, via xxxxxxxxxxxx n. xx, nell'interesse del debitore esecutato xxxxxxxx con sede legale in xxxxx, rilevava che nella Relazione di Consulenza Tecnica depositata dal CTU potesse non essere stato preso in considerazione il vincolo di destinazione dell'immobile, depositando delle note in merito; l'ill.mo Sig. Giudice disponeva che il sottoscritto rispondesse alle osservazioni alla Perizia di Stima specificando se la trascrizione del vincolo di destinazione dell'immobile incidesse sul valore del bene indicato;

l'elaborazione è stata aggiornata con la rimodulazione della risposta al quesito 13 (vedasi **13. QUESITO TREDICI**), con riferimento alle osservazioni pervenute nel corso dell'udienza del 12/3/2024.

Si fa presente, inoltre, che gli allegati trasmessi insieme al primo deposito della Relazione di consulenza tecnica d'ufficio non hanno subito modifiche e, pertanto, non si procederà ad un nuovo invio degli stessi.

1. Premessa

Con ordinanza del 24 Aprile 2020, la S.V.I. nominava me sottoscritto Arch. Mauro Quidacciolu, con studio in Santa Teresa Gallura (OT) in via Vasco de Gama N° 22, ed iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Sassari al N° 568 sez. A, esperto estimatore nella causa promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede legale in xxxxxxxx, Via xxxxxxxx n.xx, quale mandataria in nome e per conto di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxxxxx e sede amministrativa in xxxxxxxx, ivi domiciliata a xxxxxxxxxxxx in Via xxxxxxxxxxxx n.x, presso lo studio dell'Avv. xxxxxxxx xxxxxxxx che la rapp.ta e difende. (creditore procedente) contro la società xxxxxxxxxx, in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, con sede in xxxxxxxx, Via Scarlatti xx, Cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxx, ivi domiciliata a xxxxxxxx in Via xxxxxxxxxxxxxx n.xx, presso lo studio dell'Avv. xxxx xxxx che la rapp.ta e difende (debitore esecutato), Procedura N. 244/2018 R.G.E., invitandomi a depositare nel fascicolo telematico, entro il giorno successivo al ricevimento, l'atto di accettazione dell'incarico con relativo giuramento di rito.

Il G.I., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione e all'accesso presso i pubblici uffici, fissa l'udienza di comparazione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita al 09 Febbraio 2021 alle ore 10:00.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Come previamente comunicato alle parti a mezzo posta elettronica certificata inviata il 26 Ottobre 2020 (prima Istanza) e 13 Novembre 2020 (seconda istanza su richiesta, del debitore esecutato, di annullamento della prima convocazione, causa problemi di salute), la procedura di inizio delle operazioni peritali, presso il terreno menzionato nel verbale di pignoramento oggetto di causa in Comune di xxxxxx, Via xxxxxx n.x veniva fissato per il giorno 01 Dicembre 2020 alle ore 09:30.

Le operazioni di accesso ai luoghi ebbero inizio il giorno 01 Dicembre 2020 alle ore 09:30.

Al sopralluogo, presenziarono il Sig. xxxxxx xxxxxx, per conto dell'I.V.G. di Tempio Pausania, l'Ing. xxxxxx xxxxxx, collaboratore del C.T.U., il Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, debitore esecutato e legale rappresentate della xxxxxxxx, il Sig. xxxxxxxxxxx xxxxxxxx, legale rappresentate della xxxxxxxx, e il sottoscritto Consulente Tecnico Arch. Mauro Quidacciolu.

Insieme ai convenuti è stato identificato l'immobile oggetto di causa, censito in Catasto Terreni del Comune di xxxxxx al Foglio xx, mappali xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx. Tali riferimenti catastali, così come riportati nell'Atto di Pignoramento immobiliare a firma dell'Ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche ed Esecuzioni, sono ricompresi, a seguito di riordino fondiario del xx/xx/xxxx protocollo n.xxxxxxxxxxxx in atti dal xx/xx/xxxx n.xxxxxxxx, per tipo mappale del xx/xx/xxx protocollo n. xxxxxxxx in atti dal xx/xx/xxxx, al Catasto Terreni nel Foglio xx mappale

xxxx. Gli immobili oggetto della presente Relazione di consulenza tecnica di ufficio, edificati sull'anzidetto terreno, risultano distinti al Catasto Fabbricati al Foglio xx, mappale xxxx, subalterni x-x-x-xx-xx-xx-xx, così come riportato nell'Allegato "2 – Verifiche catastali".

Dopo un accurato esame all'esterno si è proceduto ad un dettagliato rilievo fotografico dei luoghi interni e operazioni di rilievo metrico ove si rilevano le misure significative atte a individuare l'esatta superficie e volume dell'immobile in oggetto.

Eseguite tutte le operazioni dichiaravo chiuso il sopralluogo, previa compilazione e redazione del verbale sottoscritto dai convenuti, riservandomi di valutare in separata sede gli elementi raccolti.

Ho, inoltre, verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi:

1) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di xxxxxx, ispezionando e richiedendo i seguenti documenti e certificati:

- a)* Analisi dei titoli abilitativi rilasciati;
- b)* Corrispondenza e verifica dei progetti presentati ed approvati;
- c)* Ricerca della licenza di abitabilità e usabilità;
- d)* Indagine di mercato ai fini della valutazione dell'immobile;

2) presso l'UTE di Sassari per controllare e richiedere:

- a)* Visure catastali;
- b)* Schede del fabbricato;

3) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania per controllare e richiedere:

- a)* Visure degli atti;
- b)* Ispezione dei registri per la verifica della proprietà per iscrizioni e trascrizioni a favore e contro;

4) Presso Agenzie Immobiliari locali onde acquisire dati al fine di procedere ad Indagine di mercato per la valutazione dell'immobile.

3. Risposte ai quesiti

3.1 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”;

Si è potuto procedere a tutti gli adempimenti.

Relativamente alle mappe catastali queste sono state richieste e, sulla base delle risultanze, si è appurato che risultano conformi allo stato dei luoghi. Le mappe catastali sono allegate alla presente. Relativamente alle parti che catastalmente vengono individuate come "Beni Comuni non Censibili" (e perciò prive di planimetria catastale), il sottoscritto ha provveduto, per completezza e maggior chiarezza, a ridisegnare le planimetrie, allegate agli atti.

Relativamente ai registri immobiliari si è proceduto ad effettuare una ricerca specifica nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Tempio Pausania esistono:

- TRASCRIZIONE del 22/11/2018 - Registro Particolare 7019 Registro Generale 9668 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1510 del 16/10/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 08/05/2003 - Registro Particolare 4173 Registro Generale 5622 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 188660 del 29/04/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
- ISCRIZIONE del 08/05/2003 - Registro Particolare 704 Registro Generale 5621 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 188660 del 29/04/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1896 del 30/10/2009 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 1897 del 30/10/2009 (QUIETANZA E CONFERMA)
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/01/2003 - Registro Particolare 565 Registro Generale 716 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 186754 del 02/12/2002 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE

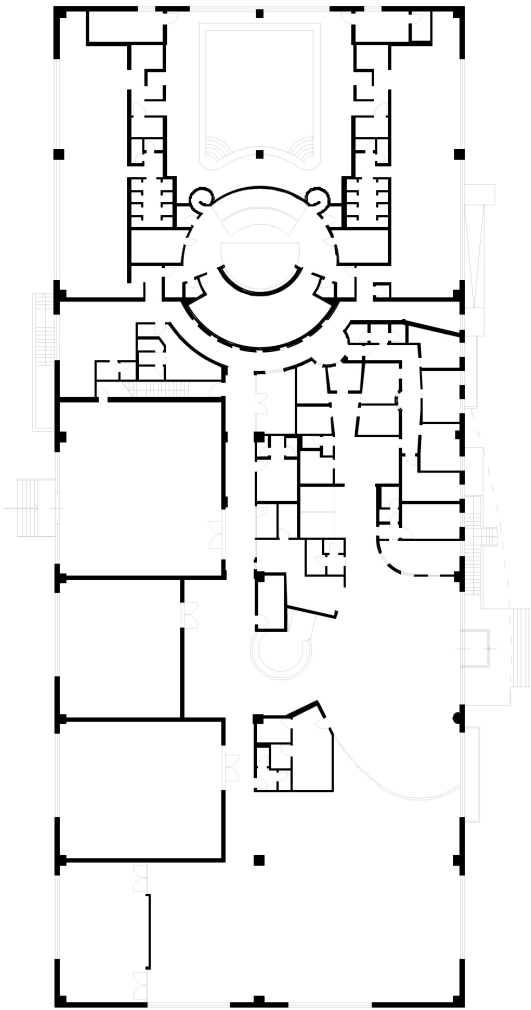
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 17/01/2003 - Registro Particolare 564 Registro Generale 715 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 186753 del 02/12/2002 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 10695 Registro Generale 14038 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 186754 del 02/12/2002 ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE
- TRASCRIZIONE del 18/12/2002 - Registro Particolare 10694 Registro Generale 14037 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 186753 del 02/12/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Le iscrizioni e trascrizioni non palesano discontinuità.

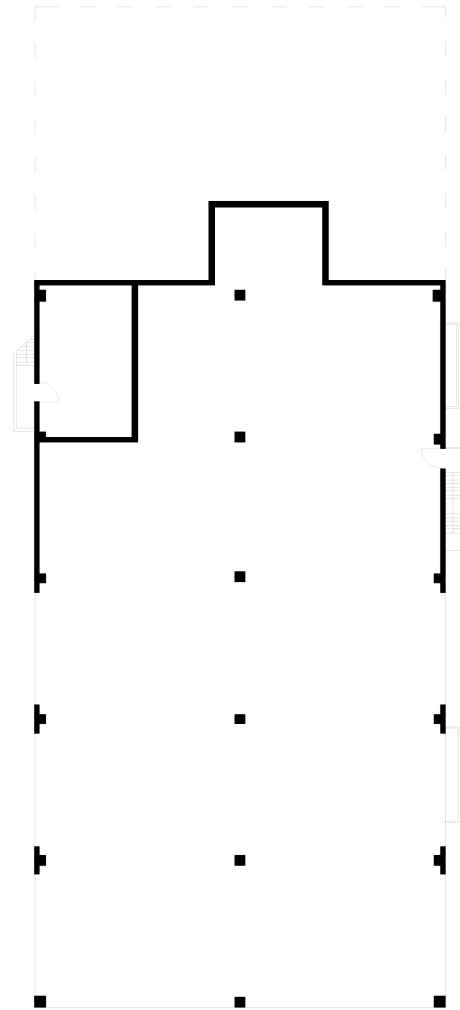
3.2 QUESITO DUE – “descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori 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, 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”;

Il bene, oggetto di giudizio, si trova nel Comune di xxxx in Zona Industriale lungo la Strada Provinciale xx, con accesso al piano terra dalla parallela Via xxxx n.x, comprendente un capannone ad uso Centro sportivo polivalente con insegna commerciale in ingresso riportante la dicitura “xxxxxxxxxxxxx”.





PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



La proprietà oggetto di perizia è un capannone realizzato per ospitare un centro sportivo polivalente dedicato al fitness e alla cura della persona. La struttura si sviluppa su una superficie di circa 2400 mq e comprende:

- una hall di ingresso con accettazione attrezzata, uffici direzionali e servizi igienici al pubblico di circa 220mq;
- un locale bar-ristoro con sala attrezzata e spazi di servizio, compreso deposito e preparazione cibi, per complessivi 105 mq;
- un salone parruccheria attrezzato con annessi spazi di servizio, per complessivi 27 mq circa;
- un Centro Estetico attrezzato con laboratori dedicati (es. doccia solare), salone, uffici, servizi igienici, per complessivi 153 mq circa;
- una sala pesi attrezzata di circa 375 mq, allo stato attuale attrezzata con macchine technogym di ultima generazione dotate di schermo touch con Tv e radio;
- una sala attività di circa 77 mq;
- una sala attività di circa 140 mq;
- una sala attività di circa 104 mq;

- una sala attività di circa 177 mq;
- una piscina riscaldata con spogliatoi, spazi di servizio e pertinenza, servizi igienici, infermeria, etc, per complessivi 560 mq circa;
- un centro benessere attrezzato con vasca idromassaggio, bagno turco, sauna, percorsi benessere, docce, e relativi spazi di servizi e deposito, per complessivi 170 mq circa;
- spazi comuni e/o destinati alla gestione comune, costituita da distributivi, spazi di deposito, vetrine espositive, uno spazio ludoteca di circa 38 mq, piccoli uffici gestionali, spogliatoi per il personale, per una superficie complessiva pari a circa 295 mq;
- un locale al piano seminterrato, dove sono ubicate le centrali termiche ed elettriche per complessivi 88 mq circa;
- lo spazio seminterrato, attualmente allo stato rustico, dove si trovano i quadri elettrici e gli allacci impiantistici, attualmente utilizzato come deposito ed in parte attrezzato per allenamento di tipo privato dal soggetto gestore, con una superficie pari a circa 1.730 mq;
- lo spazio pertinenziale esterno, comprensivi di aree a verde curato per circa 3.500 mq, una piccola porzione attrezzata con tappeto in erba sintetica per attività all'aperto di dimensioni pari a circa 1.300 mq con gazebo in legno di circa 20 mq, e spazio parcheggio da circa 150 posti auto, per complessivi circa 8.000 mq;
- un lastrico solare accessibile e praticabile, dove sono ubicate le macchine termiche degli impianti di condizionamento e trattamento aria.

Il Fabbricato si trova all'interno della xxxxxxxxxxxxxxxx del Comune di xxxxx, gestita dal xxxxx, in una zona centrale della stessa, prossima alla viabilità principale ed ai principali servizi offerti; l'area in cui sorge l'edificio è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, inoltre si registra la presenza di una buona dotazione di servizi, negozi ed attività di vario genere e tipologia.

L'accesso al fabbricato avviene dalla via xxxxx, che corre parallela alla Strada xxxxx, sulla quale l'immobile si affaccia; all'immobile si accede tramite un vialetto privato che conduce ad una scalinata che affaccia direttamente sulla hall di ingresso, dalla quale si snodano i distributivi di servizio alle varie sale ed attività.

L'altezza utile interna varia dai 450 cm delle sale attività, hall, spazio bar-ristoro etc., ai 300 cm degli spazi dedicati al centro estetico, fino ai 285 cm dei distributivi e degli uffici, calibrata in funzione della attività che vi si trovano, conformemente al progetto approvato,

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione sotto l'aspetto della manutenzione, ed in ottimo stato anche sotto il profilo strutturale.

La struttura portante è rappresentata da una maglia regolare con apparato di fondazione a travi rovesce in cemento armato e strutture in elevazione costituite da travi e pilastri in cemento armato, con tamponature in cls prefabbricato;

I solai sono in parte a lastrico piano, con elementi strutturali in cemento armato completati in opera, ed in parte a falda con struttura in legno lamellare e tavolato ligneo a vista.

Le finiture sono di ottimo livello, con le grandi vetrate a serramento in metallo, pavimentazioni in legno ed in parte in piastrelle di ceramica e gres di vario formato, rivestimenti ad intonaco civile e, ove necessario, in piastrelle di gres o rivestimento a pannelli prefabbricati. L'intradosso dei solai è in parte in legno lamellare a vista, ed in parte controsoffittato in cartongesso in funzione delle esigenze degli spazi di riferimento.

Gli impianti idrico-fognari, perfettamente funzionanti e collegati alla rete principale di smaltimento, presentano la naturale complessità derivante dalla funzione di servizio all'edificio di cui trattasi. Le canalizzazioni delle adduzioni e degli scarichi sono collegate alle dorsali principali di adduzione e scarico che corrono al piano seminterrato della struttura, per allacciarsi poi alle reti principali di riferimento. La struttura è dotata di un sistema di riserva idrica ed elettropompe che garantiscono adeguati livelli di pressione idrica.

Anche gli impianti elettrici, con canalizzazioni che corrono in parte sui controsoffitti, in parte sottotraccia ed in parte in canalizzazioni esterne, risultano funzionanti e adeguati alla normativa vigente in relazione agli spazi serviti. I quadri elettrico sono dislocati in parte in un vano tecnico posto al piano terra della struttura, ed in parte al piano seminterrato. Altri sottoquadri dedicati alle attività presenti sono dislocate in punti funzionali alla gestione puntuale. La struttura è dotata di una cabina elettrica di trasformazione di proprietà, posizionata a bordo lotto sul sud-est, che garantisce la fornitura di 15.000 Kw/h in corrente alternata; la cabina è allacciata alla rete elettrica del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il sistema di trattamento aria e condizionamento è particolarmente complesso, con un sistema di ricircolo e trattamento gestito in maniera centralizzata, con macchine posizionate sul lastrico solare (facilmente accessibile dall'interno tramite una scala dedicata); l'acqua calda sanitaria e quella necessaria al funzionamento delle attrezzature dedicate ed al riscaldamento è fornita da una caldaia posta nella centrale termica al piano seminterrato: la caldaia è stata appena posta in opera a sostituzione delle due caldaie preesistenti, oramai obsolete, che sono state dismesse: sono attualmente in corso le procedure per la definizione della pratica antincendio con l'ufficio di competenza dei Vigili del Fuoco, di cui il sottoscritto non ha potuto acquisire documentazione di merito in quanto la stessa è in fase di definizione. Il sistema di canalizzazione è costituito da tubazioni metalliche in parte lasciate a vista con un complesso sistema dedicato, ed in parte occultate nello spazio tecnico tra la struttura di copertura ed il sistema di controsoffittature.

3.3 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”;

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con lo stato dei luoghi, e consentono l'univoca individuazione del bene.

Relativamente alle parti che catastalmente vengono individuate come "Beni Comuni non Censibili" (e perciò prive di planimetria catastale), il sottoscritto ha provveduto, per completezza e maggior chiarezza, a ridisegnare le planimetrie, allegate agli atti.

3.4 QUESITO QUATTRO – “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 è conforme allo stato dei luoghi e i dati consentono l'univoca individuazione del bene, non si rende necessario pertanto procedere con variazioni catastali.

Relativamente alle parti che catastalmente vengono individuate come "Beni Comuni non Censibili" (e perciò prive di planimetria catastale), il sottoscritto ha provveduto, per completezza e maggior chiarezza, a ridisegnare le planimetrie, allegate agli atti.

3.5 QUESITO CINQUE – “indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

Il bene oggetto di pignoramento è individuato nello Strumento urbanistico vigente del Comune di xxxxxx con la seguente destinazione Urbanistica: xxxxxxxxxxxxxxxx, comparto xxxxx; nel comparto xxxxxx “è consentita la localizzazione di attività ed attrezzature produttive nel settore dei servizi, centri di ricerca e per la formazione professionale, centri commerciali, sedi amministrative, strutture alberghiere, insediamenti terziari, insediamenti commerciali anche nel settore della grande distribuzione, attrezzature ricreative e di ristoro, spazi attrezzati per il gioco e lo sport di iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle indicate”.

Tale zona è assoggettata alle norme di pianificazione del Piano Regolatore Territoriale delle Aree Industriali Gestite dal xxxxxxxx – xxxxxxxx – Agglomerato Industriale Di xxxxxx.

Il piano vigente è disciplinato dalla variante generale al Piano Regolatore di cui sopra approvata con Delibera dell'Assemblea deli Enti Consorziati del xxxxxx n.1 del 27.01.2014 e n. 28 del 06.07.2015 in recepimento delle prescrizioni espresse con parere vincolante emesso da R.A.S. ai sensi dell'Art. 2, comma 11/ter del D.l. 149/93, con determina n. 1703 del 24.06.2015.

Nell'elaborato 3.0 – Planimetria Generale Delle Zonizzazioni Territoriali - del suddetto Piano regolatore, il bene ricade in uno dei comparti con destinazione “D/G1 – Comparto per attività produttive nel settore dei servizi – direzionale– commerciale – ricettivo (art. 26 N.T.A.).

I parametri di riferimento che di seguito si riassumono sono relativi alla potenzialità edificatoria del bene e relativi vincoli:



CAPITOLO VI - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE COMMERCIALE E DEI SERVIZI

ART. 26 - COMPARTO D/G1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE NEL SETTORE DEI SERVIZI – DIREZIONALE – COMMERCIALE - RICETTIVO

I comparti D/G1 costituiscono ambiti territoriali morfologicamente ed urbanisticamente omogenei, parzialmente e/o prevalentemente già edificati, ~~la cui residua utilizzazione edificatoria di norma non necessita di previo documento progettuale attuativo~~, essendo gli stessi, in parte, già essenzialmente urbanizzati e dotati delle primarie infrastrutture e servizi adeguati anche a supporto dell'ulteriore carico insediativo previsto.

In relazione al peculiare posizionamento territoriale di tali comparti edificatori in prossimità della principale infrastrutturazione pubblica stradale, e all'ivi intervenuta rilevante diffusa edificazione produttiva con tipologie funzionali alternative a quelle strettamente industriali manifatturiere, sono consentite al fine di consolidare il processo di riqualificazione urbanistica in atto le seguenti destinazioni d'uso territoriale:

attività produttive così come individuate e definite nel D.P.R. n. 160/2010 e nell'art. 1, c. 17 lett. C della L. R. n. 3/2008 (recanti norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione di impianti ed iniziative produttive); insediamenti e centri direzionali e nel settore terziario di qualsiasi tipologia (uffici anche d'interesse collettivo, centri di formazione, sedi amministrative, studi professionali, congressistica etc); insediamenti e centri commerciali in generale, anche nel settore della grande distribuzione e relative opere ed interventi funzionalmente pertinenziali; strutture alberghiere ed insediamenti di carattere ricettivo di tipo non stagionale e relative opere pertinenziali; spazi attrezzati e strutture per l'istruzione e servizi didattici in generale, per il gioco, lo sport, nonché ricreative, per il tempo libero e assimilabili; stazioni di servizio attrezzate per l'utenza collettiva; insediamenti d'interesse generale e collettivo anche di tipo culturale, sociale e sanitario d'iniziativa pubblica e privata ed altre attività assimilabili a quelle sopraspecificate. In detti comparti edificatori sono assolutamente escluse destinazioni d'uso di carattere industriale manifatturiero ed attività artigianali di tipo insalubre e molesto ivi comprese le officine meccaniche e di lavorazione e le attività di movimentazione e deposito di attrezzature e materiali per l'edilizia.

Strumento di attuazione: eventuale complementare progetto di utilizzo generale dell'ambito territoriale interessato dagli interventi edificatori, *previa approvazione da parte del Servizio territoriale competente in materia di tutela del paesaggio della RAS, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/1998, del progetto di planovolumetrico di cui all'art. 11*

esteso all'intero comparto o zona territoriale edificatoria omogenea come esattamente individuata nella tavola delle zonizzazioni (Tav. 3.0).

Nel progetto di utilizzo territoriale dovrà essere previsto il sistema di accesso alla viabilità consortile e generale; detto progetto di utilizzo territoriale può essere opportunamente richiesto ed autorizzato dal CIPNES in sede di procedura autocertificativa DUAP ex art. 1, commi 16-32, L.R. n. 3/2008 con eventuale convenzione d'obbligo da stipularsi verso il Consorzio a garanzia ed a indennizzo della realizzazione ed esercizio delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione mancanti a cura del Consorzio e ad onere della ditta ex art. 2 L.R. n. 10/2008 e contestuale trasferimento delle stesse e delle aree di standard al Consorzio.

Tipologie di intervento: sono consentite le seguenti tipologie di intervento: *manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, attrezzatura del territorio (viabilità, reti ed impianti tecnologici, marciapiedi, piste ciclabili, verde attrezzato, opere di urbanizzazione primaria e secondaria etc.).*

L'attività edilizia nella Zona D/G1 è regolamentata dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale dei Comparti D/G1: mq 408.795
- Superficie minima per standard (anche ad iniziativa privata convenzionata): 15%
- **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)** mc/mq 5.0
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.40
- Altezza massima degli edifici (H): ml 18.00
- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

In funzione delle esigenze di carattere produttivo dell'investimento proposto possono essere in alternativa utilizzati i seguenti parametri:

- **Indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If)** mc/mq 5.0
- Rapporto massimo di copertura della superficie asservita (Rc): mq/mq 0.60
- Altezza massima degli edifici (H): ml 12.00

- Distanza minima dal confine di lotto (Dc): ml 5.00
- Distacco minimo tra fabbricati (Df): ml 10.00
- Distacco minimo tra pareti finestrate (Dpf): ml 8.00

(e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto)

La superficie da destinarsi a parcheggi privati di pertinenza degli interventi edilizi a destinazione funzionale di tipo ricettivo e direzionale non potrà essere inferiore al 40% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, fatta salve ulteriori prescrizioni derivanti dalla legislazione commerciale urbanistica.



Allo stato attuale il Lotto risulta parzialmente edificato in ragione dei provvedimenti autorizzativi che hanno portato alla edificazione del Centro Sportivo Polivalente e relative opere accessorie, per cui i parametri aggiornati relativi alla residua potenzialità edificatoria del lotto di cui trattasi sono i seguenti (potenzialità edificatoria residua calcolata sulla volumetria massima

consentita: superficie reale mq. 10.068 x 5 mc/mq = mc 50.340):

- Con superficie massima coperta di 0,60 mq/mq è possibile edificare mq coperti 6.040,80 con un'altezza massima fuori terra di m.8.33 (totale mc pari a 50.319,86).

considerato che:

- Superficie coperta realizzata 2.554 mq
- Volume realizzato mc 12.144,80
- Volume residuo mc 38. 195,20

Risulta pertanto che la Superficie coperta residua realizzabile con copertura di 0,60 mq/mq (6.040,80 - 2.554,00) è potenzialmente pari a 3.486,80 mq con altezza di m 10,95.

- Con superficie massima coperta di 0,40 mq/mq è possibile edificare mq coperti 4.027,20 con un'altezza massima fuori terra di m. 12.50 (Totale mc pari a 50.340,00).

considerato che:

- Superficie coperta realizzata 2.554 mq
- Volume realizzato mc 12.144,80
- Volume residuo mc 38. 195,20

Risulta pertanto che la Superficie coperta residua realizzabile con copertura di 0,40 mq/mq (4.027,20 - 2.554,00) è potenzialmente pari a 1.473,20 mq con altezza di m 18,00 (altezza massima imposta dal piano), e pertanto per sfruttare completamente la volumetria massima assentita è contemplabile la possibilità di sopraelevazione del complesso già realizzato.

3.6 QUESITO SEI – “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”;

Allo stato attuale il Lotto risulta parzialmente edificato in ragione dei provvedimenti autorizzativi che hanno portato alla edificazione del Centro sportivo Polivalente e relative opere accessorie di seguito riassunti:

- Concessione Edilizia n. xxxxx/xx;
- Variante in Corso d’Opera P.U. n. xxx del 28 ottobre 2005;
- Variante in corso d’opera P.U. n. xxx del 06/04/2007.

Le opere realizzate risultano sostanzialmente conformi ai provvedimenti autorizzativi.

Sono in corso le attività inerenti l'ottenimento del parere favorevole da parte dell'Ufficio preposto dal Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco relativamente al Certificato Prevenzione Incendi, propedeutico alla Dichiarazione di Agibilità.

Non vi sono allo stato attuale provvedimenti di Permesso di Costruire o richieste in tal senso, ne risultano pendenti istanze di sanatoria.

7. QUESITO SETTE – “verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affiancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

8. QUESITO OTTO – “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”;

Allo stato attuale non si registrano spese fisse di gestione e manutenzione, se non quelle legate al normale possesso ed alla normale conduzione del bene e delle attività ivi svolte.

Non si registrano altresì spese straordinarie già deliberate né spese condominiali non pagate.

Non risultano in corso ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9. QUESITO NOVE – “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”;

Il bene pignorato è alienabile in un unico Lotto di Vendita. Allo stato attuale, ed anche in funzione della destinazione urbanistica e d'uso del bene, lo stesso non risulta divisibile, se non

con pregiudizio per le potenzialità e valore del bene e del Lotto su cui lo stesso insiste; il frazionamento in più lotti di Vendita, infatti, comporterebbe la necessità di una serie di opere e pratiche autorizzative che comporterebbero un disvalore complessivo oltremodo penalizzante per il bene stesso.

10. QUESITO DIECI – “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 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 risulta pignorato per intero.

11. QUESITO UNDICI – “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;”

Allo stato attuale l'immobile risulta occupato, e vi si svolgono attività commerciali legate all'attività sportiva ed al benessere della persona; dalle verifiche effettuate risultano registrati a nome della società xxxxxxxxxxxx, i seguenti contratti in essere:

- Contratto di locazione commerciale registrato a xxxxx al numero xxxx serie xx anno xxxx avente ad oggetto gli immobili indicati al F. xx, particella xxxxx sub. x e sub x, durata dal 02/05/2018 al 01/05/2024, canone annuo € 20.000,00.

Risulta inoltre registrato il seguente Contratto, per il quale non è stato possibile stabilire e/o verificare l'eventuale proroga:

- Contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato per atto pubblico registrato a xxxxx il xx/xx/xxxx al numero xxxx serie xxx avente ad oggetto l'immobile indicato al F. xx, particella xxxxx sub. xx, durata un anno dal 24/10/2019 al 24/10/2020 rinnovabile di anno in anno; canone annuo € 6.000,00.

I canoni su indicati, in relazione alla data della stipula, tenendo conto del reale andamento di mercato anche in funzione delle attività effettivamente svolte e dei provvedimenti legati alle misure di contenimento del contagio da epidemia Covid-19 - che hanno determinato un prolungato fermo alle attività di cui trattasi - si ritengono nel complesso congrui.

L'andamento globale del mercato, anche in considerazione delle potenzialità offerte dalla ripresa economica legata alla tipologia di attività svolte, suggerisce l'eventuale possibilità di rinegoziazione del canone in fase di eventuale rinnovo, in funzione dell'effettiva riparametrazione sul mercato di riferimento.

12. QUESITO DODICI – “ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;

Non esistono provvedimento di assegnazione a beneficio di coniuge separato o ex coniuge.

13. QUESITO TREDICI – “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 apponibili 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;”

Sui beni in oggetto:

- esiste un vincolo di destinazione dell'immobile, istituito a favore della Regione Autonoma della Sardegna, con sede in Cagliari, C.F. 80002870923, con Atto Notarile Pubblico in Olbia in data 29/04/2023 a firma del Notaio Dott. Giuliano Gianfranco, Rep. 188660, Reg. Generale 5622, Reg. Particolare 4173; tale iscrizione è da considerarsi aggiornata con Annotazione n. 1897 e 1898 del 30/10/2009 (QUIETANZA E CONFERMA). Il vincolo di destinazione dell'immobile risulta essere il seguente:

“La ditta finanziata, in relazione alle agevolazioni creditizie accordate dall'Assessorato del Turismo, Artigianato e Commercio della R.A.S. con il decreto ed ai sensi dell'art. 12 della L.R. n 40/93, vincola il complesso immobiliare realizzato alla specifica destinazione per l'esercizio dell'attività in ordine alla quale ha ottenuto le provvidenze di cui alla L.R. 28/84 Art. 9 per un periodo di tempo di anni venti a decorrere dalla data di erogazione a saldo del finanziamento accordato per gli investimenti fissi, nonchè si è impegnata a non cedere, anche mediante trasferimento di quote ed azioni della Società, gli immobili o le attrezzature oggetto del finanziamento, nè mutarne la tipologia per tutta la durata del vincolo, senza aver dato comunicazione preventiva all'Amministrazione Regionale”.

- Non esistono vincoli artistici, storici;

Il bene ricade all'interno della Zona Industriale di Olbia, Settore 4 Comparto D/G5. La zona di cui trattasi è gestita dal C.I.P.N.E.S.

- Non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale; la zona di cui trattasi è gestita dal C.I.P.N.E.S.
- Non esistono diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici;
- Non esistono Atti di asservimento Urbanistici, o diritti di prelazione;
- Non esistono fondi patrimoniali o provvedimenti di assegnazione a carico del bene;
- L'Immobile è in piena proprietà, non ha diritto di superficie, non esistono usufruttuari.

14. QUESITO QUATTORDICI – "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 determinare il più probabile valore commerciale di mercato del Bene, per la redazione della presente Relazione di Consulenza Tecnica si è valutata la possibilità di utilizzare il metodo di Stima "SINTETICO-COMPARATIVO AL VALORE DI MERCATO (pluriparametrico)", che consiste nel comparare l'immobile oggetto di valutazione con quelli simili di prezzo unitario noto, per mezzo di parametri tecnici ed economici (zona, dimensioni, tipologia, esposizione, destinazione d'uso, potenzialità edificatoria, etc.); necessita quindi fare una classificazione, formando categorie di beni con caratteristiche simili a quelle del bene in esame, ed assumere dei parametri di comparazione omogenei e comparabili, e laddove necessario assegnare dei punti di merito al fine di poter ragguagliare i valori. Al fine di poter definire il più probabile valore di mercato del bene nella sua complessità, si è proceduto pertanto all'effettuazione dell'indagine nel cosiddetto Mercato Elementare Omogeneo, ovvero il mercato di riferimento dove, per caratteristiche e peculiarità, può essere ricompreso il bene oggetto di stima, utilizzando per la definizione del valore il parametro Euro/mq di superficie commerciale.

Le fonti dalle quali si è attinto per l'individuazione dei valori e parametri necessari per la stima del bene sono:

- 1) Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

2) Mercato-immobiliare.info (sito internet che monitora il mercato immobiliare in Italia, riportando le quotazioni immobiliari a livello di regione, provincia, città e singolo quartiere o zona per tutte le tipologie d'immobile);

3) Rilevazione dei dati da vari operatori immobiliari, attraverso la rilevazione degli immobili compravenduti nell'area d'interesse, in quelle limitrofe o ritenute comunque necessarie ai fini della valutazione, e relativa ad immobili simili o assimilabili, sia per le caratteristiche costruttive (dimensioni, esposizione, panoramicità, servizi, pregio, etc.) che per l'anno di riferimento.

Alla luce della particolarità del Bene da sottoporre a valutazione, si è proceduto alla determinazione del più probabile Valore di Mercato del Bene analizzando separatamente i valori corrispondenti ad ogni tipologia omogenea di beni aventi valore commerciale differenti, pertanto, il valore complessivo del bene oggetto di valutazione sarà dato dalla somma dei valori corrispondenti alle diverse tipologie; ovvero:

$$V_a = V_{cs} + V_{csi} + V_{sce} + V_{ae}$$

dove:

V_a = Valore complessivo del Bene oggetto di Valutazione

V_{cs} = valore degli immobili Centro Sportivo;

V_{csi} = valore degli immobili di pertinenza e interrati/seminterrati del Centro Sportivo;

V_{sce} = valore delle aree sportive attrezzate esterne, aree a verde attrezzato, delle aree a parcheggio e di servizio, espresso a mq di superficie, pertinenziali al costruito;

V_e = valore area edificabile (di cui parte già attrezzata a verde e aree di servizio).

Relativamente ai Fabbricati e aree di pertinenza (Centro Sportivo, relativi volumi pertinenziali e aree esterne attrezzate e di servizio) , alla luce della particolarità del bene di cui trattasi, non è stato possibile rilevare un numero sufficientemente significativo di compravendite di beni similari nel mercato elementare omogeneo di riferimento, per cui la ricerca è stata estesa ad un ambito a scala maggiore, effettuando poi le necessarie riparametrazioni al fine di attribuire un corretto Valore di Mercato al Bene oggetto di valutazione; i dati raccolti, infatti, risultavano influenzati da un indice di mercato caratterizzato da aleatorietà e profonda discontinuità, dove non si riscontra l'elemento fondamentale della *permanenza delle condizioni*, necessaria per ritenere affidabile e certa l'applicazione del metodo di stima.

A seguito delle valutazioni effettuate, il valore riparametrato per la determinazione del più probabile Valore di Mercato in merito alla tipologia di Beni di cui trattasi, è stato assunto pari a:

- Euro 2.000,00 al mq per le aree con destinazione funzionale legata al Centro Sportivo e attività connesse, espresso a mq di superficie commerciale;
- Euro 600,00 al mq per le aree relative alle zone pertinenziali, di servizio, aree interrate e

seminterrate, espresso a mq di superficie commerciale;

- Euro 100,00 al mq, valore medio delle aree sportive attrezzate esterne, aree a verde attrezzato, delle aree a parcheggio e di servizio, espresso a mq di superficie.

Tali Valori si ritengono, con ragionevole approssimazione, in regime di permanenza delle condizioni e già scontati all'attualità.

Relativamente invece alla residua potenzialità edificatoria del bene, si è ritenuto opportuno fare riferimento, in prima analisi, ai valori attribuiti dal xxxxxxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxxxxxxxx), Ente gestore della xxxxxxxxxxxxxxxx su cui il bene insiste, giusto Verbale di Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 5 del 29/07/2020: tale valore, per la tipologia in questione, è stato fissato in Euro 75,60 al mq.

Tale valore è stato rivalutato alla luce dell'attuale andamento di mercato - anche tenendo in considerazione le osservazioni formulate in sede di stesura della presente elaborazione da parte del debitore esecutato, pur sottolineando che nelle aree di cui trattasi la volumetria complessiva sviluppabile influisce in maniera non lineare sul valore complessivo delle aree - riparametrandolo in funzione del "più probabile valore di trasformazione" delle aree, cioè applicando, in via analitica, il valore dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione al fine di determinare il "più probabile valore di mercato" relativo alla residua potenzialità edificatoria del Lotto.

$$V_a = V_{mt} - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_{mt} = valore del bene trasformato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, spese generali, utile d'impresa, etc.

A seguito delle valutazioni effettuate, considerato anche che il Lotto è già parzialmente dotato di aree di servizio ed è dotato di cabina di trasformazione elettrica dedicata, ritenendo di recepire le osservazioni effettuate dalla parte interessata, e considerato che il valore - valutato al mq - deve necessariamente essere mediato tra le opzioni consentite dallo strumento di pianificazione vigente, il valore riparametrato per la determinazione del più probabile Valore di Mercato in merito a questa tipologia di Bene, è stato assunto pari a:

- Euro 208,00 al mq per le aree edificabili o comunque suscettibili di potenzialità edificatoria, espresso a mq di superficie commerciale;

Il valore riparametrato così assunto si ritiene, con ragionevole approssimazione, in regime di permanenza delle condizioni e già scontato all'attualità.

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato del bene, tale valore si ritiene applicabile

alla potenzialità edificatoria massima derivante dalle configurazioni di cui alle schede di piano riportate per esteso al punto "3.5 - QUESITO 5" della presente relazione.

Riassumendo:

Il più probabile Valore di Mercato del Bene sarà dato pertanto dalla somma dei valori corrispondenti ad ogni topologia omogenea di beni aventi valore commerciale differenti, ovvero:

$$V_a = V_{cs} + V_{csi} + V_{sce} + V_{ae}$$

V_a = Valore del Bene oggetto di Valutazione

V_{cs} = valore degli immobili Centro Sportivo;

V_{csi} = valore degli immobili di pertinenza e interrati/seminterrati del Centro Sportivo;

V_{sce} = valore delle aree sportive attrezzate esterne, aree a verde attrezzato, delle aree a parcheggio e di servizio, espresso a mq di superficie

V_e = valore area edificabile (di cui parte già attrezzata a verde e aree di servizio).

$$V_{cs} = \text{mq } 2.554 \times 2.000 \text{ €} = 5.108.000,00 \text{ €}$$

$$V_{csi} = \text{mq } 1.910 \times 600 \text{ €} = 1.146.000,00 \text{ €}$$

$$V_{sce} = \text{mq } 1.703 \times 100 \text{ €} = 170.300,00 \text{ €}$$

$$V_e = \text{mq } (10.068,00 - 2.554,00 - 1.703) 5.811,00 \times 208,00 \text{ €} = 1.208.688,00 \text{ €}$$

$$V_a = \text{€ } (5.108.000,00 + 1.146.000,00 + 170.300,00 + 1.208.688,00) = \text{€ } 7.632.988,00$$

Il valore così ottenuto, in funzione del metodo di stima applicato, deve necessariamente essere valutato in base alle competenze del Tecnico estimatore ed alla conoscenza del mercato di riferimento; tale metodo di stima, infatti, sconta i limiti derivanti dalla difficoltà a stimare tutti i valori con riferimento alla teoria dell'ordinarietà, in quanto si fa riferimento e ci si riferisce necessariamente al postulato della permanenza delle condizioni.

Le molteplici ipotesi ed i ragionamenti alla base del procedimento, anche alla luce dell'andamento del mercato relativo alla tipologia di beni oggetto di stima, delle attività inerenti l'ottenimento del CPI e della successiva dichiarazione di agibilità, suggeriscono in via precauzionale un deprezzamento pari a circa il 1,5% del Valore stimato, al fine di garantire un risultato oggettivamente valido e congruo.

$V_a = \text{€ } (\text{€ } 7.632.988,00) - (\text{€ } 7.632.988,00 \times 1,5\%) = \text{€ } 7.518.493,18$ arrotondato a $\text{€ } 7.500.000,00$, che rappresenta pertanto il valore che può essere assunto come il più probabile Valore di Mercato del Bene al momento della Stima.

Tale valore, già riparametrato in funzione della localizzazione dei beni analizzati e delle condizioni al contorno del Bene da stimare, può essere assunto tal quale, senza rivalutazioni dovute a vetustà, obsolescenza etc.

La valutazione sopra espressa pari a **€ 7.500.000,00 (euro settemilionicinquecentomila/00)** alla data della stima, può risultare comunque suscettibile di mutazione del 5% in più o meno in virtù dell'andamento delle vendite e degli acquisti e/o nelle trattative del libero mercato.

15. QUESITO AGGIUNTIVO - (disposizione in data 21/07/2023) – *dica l'esperto stimatore quale sia il giusto prezzo del valore del contratto di locazione degli immobili staggiati e se il canone pattuito sia inferiore a un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai sensi dell'art. 2923, c. 3 c.c.*

Risultano registrati i seguenti Contratti, sui quali sono stati effettuati i necessari approfondimenti ed espressi i giudizi di seguito esposti:

1) Contratto di locazione commerciale registrato a Olbia al numero 2428 serie 3T anno 2018 avente ad oggetto gli immobili indicati al F. 32, particella 2121 sub. 4 e sub 2, durata dal 02/05/2018 al 01/05/2024, canone annuo € 20.000,00.

La valutazione sul prezzo corretto relativo al contratto di locazione di cui trattasi, è stata condotta con un'analisi sul mercato elementare omogeneo di riferimento, con raccolta dati e coinvolgimento di agenzie specializzate nel settore; considerate le anomalie riscontrate sul mercato di riferimento, fortemente influenzato dalla crisi economica che ha interessato le aziende con attività affini a quella oggetto della presente, il canone pattuito appare nel complesso ragionevolmente corretto. Il canone pattuito non risulta pertanto, a giudizio dello scrivente, inferiore a un terzo del giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni (non riscontrate e/o non valutabili).

2) Contratto di affitto di ramo d'azienda stipulato per atto pubblico registrato a Olbia il 29/10/2019 al numero 5900 serie 1T avente ad oggetto l'immobile indicato al F. 32, particella 2121 sub. 14, durata un anno dal 24/10/2019 al 24/10/2020 rinnovabile di anno in anno; canone annuo € 6.000,00. Non è stato possibile stabilire e/o verificare l'eventuale proroga.

La valutazione sul prezzo corretto relativo al contratto di affitto di ramo d'azienda, è stata condotta con un'analisi sul mercato elementare omogeneo di riferimento, rapportando i dati con la potenzialità produttiva legata al particolare momento storico attraversato, considerando una

andamento di locazione continua nel periodo che va dalla data di stipula alla data odierna, con valutazioni congiunte effettuate con professionisti del settore economico/commerciale.

Va comunque preliminarmente sottolineato che l'affitto di ramo d'azienda, non essendo riconducibile a una esaustiva casistica normativa viene disciplinato solo dall'articolo 2562 c.c. rubricato affitto ramo d'azienda e dagli artt. 2555, 2556, 2557 c.c. e seguenti inerenti all'azienda in generale.

Altra considerazione da effettuarsi è che l'affitto di ramo d'azienda richiede la forma contrattuale scritta redatta davanti ad un pubblico ufficiale, nel nostro caso un notaio, il quale esplica un controllo di legalità preventivo con verifica della legittima causa del trasferimento ed i dati ad esso connessi.

Relativamente al canone, questo può essere stimato moltiplicando il capitale economico dell'azienda per un tasso di remunerazione, oppure i soggetti interessati possono decidere di valutare l'affitto ramo d'azienda come forma alternativa alla gestione diretta, stabilendo un canone minimo detto anche soglia di indifferenza al di sopra della quale risulta più conveniente l'affitto d'azienda che la gestione diretta da parte del locatore.

Con l'adozione del canone minimo viene superato il concetto di canone congruo, inteso come prodotto tra il capitale economico dell'azienda o del ramo d'azienda dato in affitto e un tasso di remunerazione e con il quale la stima del valore dell'azienda o ramo d'azienda dato in locazione tiene conto di un periodo temporale che non coincide con il contratto d'affitto che ha durata limitata.

Il canone minimo cosiddetto "*break even*", per il locatore, è una soglia al di sotto della quale l'affitto rappresenta una decisione economicamente non conveniente.

Il canone di "*break even*" può essere stimato utilizzando per i canoni di affitto un tasso di attualizzazione che assorba un premio al rischio in grado di riflettere le specificità contrattuali e il complesso di rischi che gravano sul locatore. Per il locatore l'affitto risulterà più opportuno della gestione diretta se stima il contratto in valori superiori al canone di "*break even*".

Anche l'affittuario deve valutare se dall'affitto dell'azienda può ricevere maggiore valore e deve stimare un canone massimo al di sopra del quale l'affitto non sarebbe opportuno.

Dunque la scelta dipende dalla tipologia e dalla maggiore redditività che scaturisce dalla percezione di canoni minimi che consentono di preferire l'affitto anziché la redditività realizzata dalla gestione diretta dell'azienda da parte del locatore.

Inoltre la redditività può essere ripartita tra locatore e locatario qualora l'affittuario dalla gestione dell'azienda ha saputo creare maggiore valore rispetto a quello che si sarebbe realizzato dalla conduzione diretta del locatore.

Alla luce delle variabili in gioco, considerando inoltre le anomalie riscontrate sul mercato di riferimento, ed i fatturati potenzialmente e materialmente fortemente influenzati dalla crisi economica che ha interessato le aziende con attività affini a quella oggetto della presente nel periodo di riferimento, il canone pattuito appare nel complesso ragionevolmente corretto. Il canone pattuito non risulta pertanto, a giudizio dello scrivente, inferiore a un terzo del giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni (non riscontrate).

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, trasmetto la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento ulteriore dovesse necessitare.

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

1. Planimetria del bene;
2. Verifiche catastali;
3. Concessioni e titoli edilizi;
4. Verbale di sopralluogo immobile;
5. Schema riepilogo superfici;
6. Documentazione fotografica;
7. Copia comunicazioni e ricevute.
8. Iscrizioni e trascrizioni

Il C.T.U.

Arch. Mauro Quidacciolu

Tempio Pausania 11/04/2024