

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

Procedura esecutiva n. 121/2017 - R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA STIMA DI
UN' UNITÀ IMMOBILIARE NEL COMUNE DI PALAU
VIA CAPO D'ORSO

PROMOSSA DA:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro



Il Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa COSTANZA TETI

Il Consulente Tecnico: Arch. DUILIA BOTTASSO

Arch. Duilia Bottasso, Via Convento, n. 8A - 07020 Aggius (SS) - Tel/Fax 079-620555 - Cell. 340-3656133 - E-Mail: duiliabottasso@yahoo.it

ALL. A - RELAZIONE DI PERIZIA

GIUGNO 2021



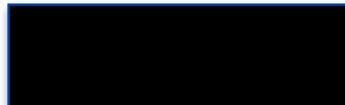


TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 121/2017

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro



1.00 – NOMINA CONSULENTE TECNICO.

Nell'Udienza del 7 ottobre 2019, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Costanza Teti, nominava la sottoscritta:

Dott. Arch. Duilia Bottasso, nata a Camogli (GE) il 17.05.1973 e ivi residente in via Convento 8/A, con studio professionale ad Aggius, in Via Convento 8A, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Sassari e Olbia -Tempio al n. 456 e all'Albo dei Periti del Tribunale di Tempio, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe.

2.00 – FORMULAZIONE DEI QUESITI.

Nelle stesse, dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Quesito n°1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (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; 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 ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 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;

Quesito n°2

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;

Quesito n°3

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:

Se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

Se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

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;

Quesito n°4

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;

Quesito n°5

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Quesito n° 6

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

Quesito n° 7

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Quesito n° 8

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Quesito n° 9

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n° 10

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi 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;

Quesito n° 11

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 opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene e dovrà esprimere un parere in ordine alla congruità del canone di locazione;

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Quesito n° 14

Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri 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.



MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE.

A seguito dell'incarico conferitomi in data 7.10.2019, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti tecnici, accessi e sopralluoghi, acquisendo numerosi atti e documenti cartografici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palau, e dell'Agenzia del Territorio di Sassari e di Tempio Pausania.

In data **7.11.2019** presso l'Agenzia del Territorio di Sassari ha acquisito le schede catastali e la documentazione necessaria per l'individuazione del bene.

In data **7.07.2020** mi recavo presso il Comune di Palau (Settore Edilizia privata e urbanistica – Ufficio Accesso agli Atti), previa richiesta scritta, per la ricerca di eventuali pratiche inerenti abusi edilizi e per ritirare la documentazione amministrativa e tecnica (Concessioni edilizie, agibilità e varie) relativa all'immobile sito in via Capo D'Orso.

Dopo aver preso contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Tempio Pausania, nella persona del [redacted] il sottoscritto CTU in data 9.03.2020 comunicava via Pec [redacted] (creditore precedente), e via posta tramite raccomandata sig.re [redacted] quale rappresentante della società [redacted]

[redacted] l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 18.03.2020.

Impossibilitato a procedere al sopralluogo in quanto venivano sospese tutte le attività di accesso agli immobili, a causa dell'emergenza sanitaria COVID19, così come definito nelle disposizioni della S.V.I con istanza del 10/03/2020 e del 22/03/2020, rimaneva in attesa di poter concordare una nuova data a seguito dell'emergenza.

In data **29.07.2020**, mi recavo presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Palau (OT), Via Capo D'Orso n° 122, dov'è ubicato l'immobile oggetto di causa, distinto in N.C.E.U. al Foglio 6, part. 965 sub 6, per espletare le operazioni peritali e alla presenza del rappresentante dell'IVG, sig. [redacted]

[redacted] quale legale rappresentante della società [redacted] è provveduto ad una ricognizione dell'immobile, oltre alla documentazione fotografica, con le novità di seguito descritte.

In data **4.08.2020**, mi recavo nuovamente presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Palau (OT), Via Capo D'Orso n° 122, dov'è ubicato l'immobile oggetto di causa, distinto in N.C.E.U. al Foglio 6, part. 965 sub 6, per proseguire le operazioni peritali.

In data **11.03.2021**, mi recavo nuovamente presso il Comune di Palau (OT), per verificare le pratiche edilizie inerenti al fabbricato.

In data **12.03.2021** e in data **20.03.2021**, mi recavo nuovamente presso il sito oggetto della consulenza in Comune di Palau (OT), Via Capo D'Orso n° 122, dov'è ubicato l'immobile oggetto di causa, distinto in N.C.E.U. al Foglio 6, part. 965 sub 6, per effettuare il rilievo necessario alla regolarizzazione catastale, a seguito di istanza presentata alla S.V.I. in data 12.08.2020 e autorizzata in data 3.10.2020 assieme all'ausiliario Geom. [redacted] alla presenza della Sig. [redacted] quale legale rappresentante della società [redacted]

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 1: Verbale Operazioni Peritali.

Nelle pagine seguenti si procederà all'esame dei quesiti esposti dal Giudice.



1.00 – RISPOSTE AI QUESITI.

1.01 – QUESITO n. 1 - "Identificazione del bene"

Il fascicolo d'ufficio dal quale è stata prelevata copia della documentazione, risultava completo di tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, del codice di procedura civile (certificati catastali e delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); nel fascicolo, non erano presenti le planimetrie catastali aggiornate e leggibili, ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene, inoltre mancavano le indicazioni planimetriche di progetto e di licenze e/o concessione edilizia, nonché qualsiasi indicazioni di certificazione urbanistica.

L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero.

Per il suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la seguente Visura Ipotecaria ventennale aggiornata (vedi allegato 5), redatta dal 3.08.2007 al 24.03.2021.

1.02 - VISURA IPOTECARIA VENTENNALE

IMMOBILE nel Comune di Palau, in Via Capo D'Orso n° 122:

- **LOCALE COMMERCIALE**, posto ai piano seminterrato e piano terra, categoria C/1, classe 1, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 965 sub. 6, derivante dalla variazione catastale approvata in data 29/04/2021;

1.02.01 - ATTUALI PROPRIETARI (STORIA):

La società [REDACTED] divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'immobile sito in Comune di Palau, in via Capo D'Orso, snc e precisamente, locale commerciale posto ai piani seminterrato e terra, della superficie catastale di metri quadrati 303 (trecentotre), confinante con strada comunale per più lati e proprietà [REDACTED]. Quanto sopra risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palau al foglio 6, mappale 965 sub. 6, (già sub.4), cat. C/1, cl. 1, consistenza mq. 303, in forza dell'atto di conferimento in società, avvenuto in data 18.06.2014, con numero di repertorio 4742, rogante Notaio Cristina Puligheddu (Nuoro), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 25.06.2014, ai nn. 4384/3193, dal signor [REDACTED].

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto atto, viene precisato quanto segue:

Concessioni: costruzione eseguita in virtù di licenza edilizia numero 10/78 del 10.02.1978 e numero 25/79 del 18.12.1979 rilasciata dal Comune di Palau, (usabilità rilasciata in data 03.11.1979 pratica 69/77) e concessione edilizia numero 51/03 del 23.06.2006, rilasciata dal Comune di Palau.



Il signor [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, divenne proprietario, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, del locale commerciale sito in Comune di Palau, in via Capo D'Orso, n.122, della superficie di mq 395 ai piani seminterrato e terra, confinante con tre strade pubbliche, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 965 sub. 4, categoria C/1, di 395 mq, in forza dell'atto di compravendita avvenuto in data 20.07.2007, con numero di repertorio 66210 rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, in data 03.08.2007 ai nn. 10110/6305, dai signori [REDACTED]

Atto correttamente volturato in Catasto.

Nel soprascritto atto, viene precisato quanto segue:

- *Concessioni: costruzione eseguita in virtù di licenza edilizia numero 10/78 del 10.02.1978 e numero 25/79 del 18.12.1979 rilasciata dal Comune di Palau, (usabilità rilasciata in data 03.11.1979 pratica 69/77) e concessione edilizia numero 51/03 del 23.06.2006, rilasciata dal Comune di Palau;*

-Prezzo; euro 670.000,00, quietanzato, la parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, regolato come segue:

Quanto a euro 295.000,00 già pagato dalla parte acquirente;

Quanto a euro 375.000,00, mediante accollo iscritto in data 04.02.2002 al numero 122 di registro particolare;

-Pregiudizievoli:

Ipoteca sopra indicata;

trascrizione in data 21.11.2006 ai nn. 12895/10077 (verbale di pignoramento immobili – annotata cancellazione in data 05.05.2008 al numero 834 di registro particolare);

iscrizione in data 06.10.2006 ai nn. 12895/2091 (decreto ingiuntivo – annotata cancellazione totale in data 26.09.2007 al numero 2394 di registro particolare);

Le parti dichiarano di voler ugualmente addivenire alla stipula, nonostante le formalità suddette, che per loro rivestiva carattere d'urgenza.

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, dal **03.08.2007** a tutto il **24.03.2021**, risulta presente quanto segue:

- **Pignoramento immobiliare**, notificato in data 26.04.2017, con numero di repertorio 663, rogante Ufficiale Giudiziario (Tempio Pausania), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 29.06.2017 ai nn. 5393/3770, a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.”, con sede in Siena, codice fiscale



00884060526, contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Palau, distinto all'NCT foglio 6 mappale 965 sub. 4.

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo, avvenuta in data 11.09.2007, con numero di repertorio 66449, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), per capitale euro 800.000,00, totale euro 1.600.000,00, tasso interesse annuo 5,67% per la durata di 20 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 14.09.2007 ai nn. 11291/2167, a favore della “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.”, con sede in Siena, codice fiscale 00884060526, contro il signor [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Palau, distinto all'NCT foglio 6 mappale 965 sub. 4.
- **Ipoteca giudiziale** - decreto ingiuntivo, emesso in data 24.11.2011, con numero di repertorio 254, rogante Tribunale (Tempio Pausania), per capitale euro 33.629,00, totale euro 55.000,00, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 07.02.2013 ai nn. 1016/132, a favore della “BANCA CARIGE SPA CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA”, con sede in Genova, codice fiscale 03285880104, contro il signor [REDACTED] per ragioni pari a 1/1 di proprietà, sull'immobile sito in Comune di Palau, distinto all'NCT foglio 6 mappale 965 sub. 4.

OSSERVAZIONI:

il soprascritto decreto ingiuntivo, è stato erroneamente iscritto contro il signor signor [REDACTED] che aveva già venduto la sua quota di proprietà in data 20.07.2007 (vedasi storia ipotecaria).

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, avvenuta in data 31.01.2002, con numero di repertorio 44999, rogante Notaio Fabio Papaccio (Tempio Pausania), per capitale euro 387.342,67, totale euro 774.685,34, tasso interesse annuo 5,35% per la durata di 12 anni, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 04.02.2002 ai nn. 1336/122, a favore della “INTESABCI S.P.A.” con sede in Milano, codice fiscale 00799960158, contro i signori [REDACTED] per ragioni pari a ½ ciascuno di proprietà e come debitore non datore la società [REDACTED] sull'immobile sito in Comune di Palau, distinto all'NCT foglio 6 mappale 965 sub. 4



Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il **24.03.2021**, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Costituzione di vincolo di destinazione**, in data 17.09.2001, con numero di repertorio 660, rogante Segretario Comunale (Palau), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 28.09.2001 ai nn. 8026/5645, a favore del ““COMUNE DI PALAU, contro i signori

[REDACTED]
per ragioni pari a 1/3 ciascuno di proprietà sull’are nel Comune di Palau, distinta all’NCEU foglio 6 mappale 507 sub. categoria C/6 di mq 316,03

Con il soprascritto atto i signori [REDACTED] vincolo mq 316,03 di loro proprietà identificata all’NCEU mappale 507, destinandola a parcheggio privato a favore della progettata costruzione da realizzarsi in Via Capo D’orso.

- **Costituzione di vincolo di destinazione**, in data 19.06.2003, con numero di repertorio 795, rogante Segretario Comunale (Palau), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.06.2003 ai nn. 7868/5678, a favore del ““COMUNE DI PALAU, contro i signori

[REDACTED]
per ragioni pari a 1/3 ciascuno di proprietà sugli immobili nel Comune di Palau, distinti all’NCEU foglio 6 mappale 1646 sub 3 (terreno di mq 42,7 e all’NCT mappale 2933 (consistenza non indicata)

Con il soprascritto atto i signori [REDACTED] dichiarano di asservire e vincolare la proprietà dell’area all’NCEU mappale 1646 sub 3 e l’area all’NCT mappale 2933 di mq 127,41 a favore della struttura di vendita contornata in rosso sotto la lettera B

- **Atto integrativo a convenzione di lottizzazione**, in data 19.06.2003, con numero di repertorio 794, rogante Segretario Comunale (Palau), trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 09.07.2003 ai nn. 8282/5960, a favore del ““COMUNE DI PALAU, contro i signori

[REDACTED]
per ragioni pari a 1/3 ciascuno di proprietà sugli immobili nel Comune di Palau, distinti all’NCT mappale 2933 – 2934 -

Con il soprascritto atto i signori [REDACTED] integrano la convenzione stipulata il 20.07.1977 rep 15145.

La convenzione relativa all’adeguamento della lottizzazione “PALAU SUD CANALE LICCIA” interessa una estensione territoriale di mq 21507 di cui 14609 in zona C e 6898 in zona F1. I lottizzanti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune mq 7290 quali standard urbanistici e strade ad adeguare a proprie cure e spese la strada di lottizzazione, la rete di illuminazione la condotta idrica e fognaria.



2.00 – QUESITO n. 2 - "Descrizione del bene"

2.01 - Ubicazione.

Il bene oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consiste in un locale commerciale adibito a supermercato alimentare su due livelli piano seminterrato e piano terra attualmente utilizzato come deposito, con terrazza annessa di un complesso residenziale, a tre piani fuori terra, composto da più corpi di fabbrica, al n. 122 della Via Capo D'Orso, nella zona centrale di Palau.

Il locale commerciale in parola posto su due livelli collegati tramite ascensore e scala interna, ha l'ingresso principale al piano seminterrato da via Capo d'Orso. Attraverso la scala esterna è possibile accedere indipendentemente anche al piano terra, dalla terrazza, il tutto meglio evidenziato negli allegati cartografici allegati (Allegato 4).

Il complesso edilizio è ubicato nella Regione Sardegna, Provincia di Sassari (SS), zona centro della cittadina di Palau, con destinazione a prevalenza residenziale turistica, con collegamenti diretti alle vie principali, nelle vicinanze di uffici pubblici importanti, scuole, attività commerciali e non lontano dal porticciolo turistico di Palau.

Il fabbricato è raggiungibile dall'ingresso del centro cittadino, arrivando dalla SS 133, si svolta a destra sulla SP121, e poi nuovamente a destra su via delle Ginestre, arrivati alla rotatoria si prende la prima uscita a sinistra dove si trova Via Capo D'Orso.

(V. Documentazione cartografica).

Il locale commerciale, oggetto della causa è meglio identificato negli elaborati cartografici allegati, con i dati catastali corrispondenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento, distinto attualmente in Catasto Fabbricati al:

Foglio 6 e più precisamente:

- Catasto Fabbricati Comune di Palau, Via Capo D'Orso n° 122, Foglio 6, Particella 965, sub 6, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 353 mq, Sup. Catastale 426 mq, Rendita €. 8331,51;

2.02 - Consistenza.

Il bene oggetto della presente causa di pignoramento immobiliare consiste, come precedentemente detto, in un locale commerciale adibito a supermercato alimentare su due livelli piano seminterrato e piano terra, con terrazza annessa di un complesso residenziale, a tre piani fuori terra, composto da più corpi di fabbrica, al n. 122 della Via Capo D'Orso, nella zona centrale di Palau; ha l'accesso ufficiale dal piano seminterrato esposto a Nord su via Capo d'Orso, mentre tramite scala esterna che affaccia sulla terrazza esposta ad Nord, si accede al piano Terra. Internamente i due livelli sono collegati sia tramite ascensore che tramite scala; il piano terra è costituito dal locale di vendita e da un ripostiglio, mentre al piano primo, attualmente utilizzato come deposito merci, sono presenti i bagni. Nella terrazza che affaccia sul locale merci sono state posizionate delle celle frigorifero attualmente in disuso, nonché impianti vari.

Le dimensioni esterne sono di circa ml. 23.00 di larghezza massima, ml. 15.70 di lunghezza massima, con altezza utile interna di ml. 3.50, forma regolare:



SUPERFICI STATO ATTUALE

Superficie Lorda complessiva “Loc. Commerciale.”:	mq. 468.20
Sup. Calpestabile complessiva “Loc. Commerciale.”:	mq. 361.40
Superficie Lorda complessiva “Portico”:	mq. 28.90
Superficie Calpestabile complessiva “Portico”:	mq. 19.20
Superficie Lorda complessiva “Terrazza Scoperta”:	mq. 81.65
Superficie Calpestabile complessiva “Terrazza Scoperta”:	mq. 81.00
Superficie Lorda complessiva “Terrazza Coperta”:	mq. 28.90
Superficie Calpestabile complessiva “Terrazza Coperta”:	mq. 26.60

2.03 - Caratteristiche e rifiniture.

Il fabbricato ha la struttura portante costituita in pilastri in c.a. e muri di tamponamento costituiti da blocchi in cls, mentre le partizioni interne sono in tavolato di laterizio da cm 10; strutture portanti orizzontali piane in latero-cemento; la copertura dell'edificio con sottostante coibentazione e impermeabilizzazione, il tutto in discreto stato.

Le facciate esterne, intonacate al civile, con malta premiscelata a base di cemento, risultano in discrete condizioni.

Intonaci interni di tipo civile liscio, tinteggiati con pittura a base di tempera, in discrete condizioni, in alcuni punti sono presenti tracce di umidità, con distacco di porzioni dell'intonaco.

I pavimenti interni sono in grès porcellanato 30x30, posati in diagonale di colore bianco, in discrete condizioni, in tutti gli ambienti, compresi i bagni.

I rivestimenti dei bagni, di tipo medio, sono di buona marca, decorosi e in discrete condizioni.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti, compreso l'ascensore, tuttavia l'impianto elettrico presumibilmente munito di collegamento a terra, con sezioni dei fili adeguate, pare a norma.

I serramenti esterni dell'ingresso al supermercato del piano seminterrato sono di buona fattura, con vetro-camera, con vetri antinfortuno e antisfondamento, in buone condizioni.

In mediocre condizioni di conservazione, sono i serramenti in legno del piano terra;

Impianto di condizionamento a pompa di calore, del tipo aria-aria, con split interno.

Tutte queste considerazioni sono evidenziate nell'Allegato 2: Documentazione Fotografica.

2.04 - Utilizzazione.

L'unità immobiliare in oggetto, con tutte le attrezzature utili per svolgere l'attività, in discreto stato, è utilizzata esclusivamente per utilizzo a supermercato alimentare, dalla [REDACTED] con contratto di Locazione Commerciale (si rimanda al QUESITO n. 11 - " Stato del bene")

2.05 - Stato di manutenzione.

Da quanto sopra esposto, si evince che il fabbricato si presenta in discreto stato, sia all'interno, compresi gli arredi, sia all'esterno, compreso quello strutturale, comprese le parti condominiali. L'edificio è talmente di recente fattura che, anche nell'esecuzione di



un eventuale progetto di modifica, anche a stralci, l'incidenza dei costi sarebbe minima, rispetto l'utilità economica immediatamente ricavabile.

Si precisa infatti che, per un utilizzo immediato dell'edificio occorre operare alcuni lavori di manutenzione ordinaria, compresi il ripristino dove necessario delle parti di intonaco ammalorato e degli infissi esterni, nonché la verifica di tutti impianti generali e delle attrezzature, compreso l'ascensore.

2.06 - Caratteristiche finali.

Fabbricato avente stato di manutenzione come già descritta, con distribuzione planimetrica razionale degli interni.

3.00 – QUESITO n. 3 - " Comparazione tra dati attuali e pignoramento "

La descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento non evidenziano alcuna difformità ed entrambi identificano gli immobili oggetto della presente CTU, pertanto dalla verifica dei dati descrittivi dell'immobile riportati nel pignoramento e quelli accertati dalle indagini catastali e dal sopralluogo effettuato si può dire che i dati corrispondono e consentono l'univoca individuazione dei due beni.

4.00 - QUESITO n. 4 - " Accatastamento "

A seguito dei sopralluoghi effettuati il sottoscritto, ha riscontrato alcune difformità in relazione al dimensionamento dell'ingombro esterno del fabbricato nonché alla distribuzione interna degli ambienti interni (servizi igienici al piano terra, accesso principale al piano seminterrato etc.).

A seguito di autorizzazione accordata dal Sig. Giudice Costanza Teti in data 3.10.2020 il sottoscritto si è avvalso di figura professionale esterna (Geom. [redacted] iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sassari con [redacted] che ha provveduto alla redazione di opportuna variazione catastale per aggiornamento della scheda planimetrica e della relativa rendita catastale, pertanto non si rendono necessarie ulteriori procedure di regolarizzazione.

5.00 – QUESITO n. 5 - " Destinazione urbanistica / di piano "

Il Piano di Fabbricazione - Piano di lottizzazione denominato Palau sud - Canale Liccia convenzionato in data 04.08.1977 oltre alla convenzione integrativa rep. 794 del 129/06/2003 - identifica le aree di cui alla presente in Zona Residenziale di Espansione.

6.00 - QUESITO n. 6 - " Conformità alla normativa — sanabilità "

Dai documenti acquisiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palau è stato possibile verificare la legittimità della costruzione in quanto il complesso, è stato realizzato in conformità della Licenza Edilizia numero 10/78 del 10.02.1978 e numero 25/79 del 18.12.1979 rilasciata dal Comune di Palau, e della Concessione Edilizia n. 51/03, rilasciata dal comune di Palau, per il cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione, al



Sig. [REDACTED] Risulta presente il Certificato di Agibilità n. 01975F parte rilasciato in data 24/03/2010.

In sede di sopralluogo, tuttavia, il sottoscritto ha rilevato che l'involucro edilizio dell'immobile in parola, pur risultando conforme nelle dimensioni esterne al progetto approvato, risulta differente nella distribuzione interna degli spazi, con modifiche prospettive sia al piano seminterrato che al piano primo, oltre ad una variazione del portico d'ingresso e aumento di superficie relativamente al piano seminterrato mentre al piano terra si rileva un aumento della superficie e della copertura del terrazzo lato Nord il tutto difforme dal progetto concesso.

Tali lavori non autorizzati, eseguiti in difformità alla concessione edilizia, possono essere sanati con una "Domanda di Concessione in Accertamento di Conformità", ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. – L.R. n. 23/1985, che comporterà un costo stimabile pari a €. 10.000,00 (pratica edilizia + oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in sanzione).

La parte di copertura della terrazza precaria e provvisoria al piano terra non può trovare accoglimento con la suddetta istanza di Sanatoria e pertanto l'ente preposto potrebbe richiederne il ripristino quantificabile in 1.500,00 Euro circa.

Si precisa inoltre che sul terrazzo al piano terra attualmente sono presenti involucri impiantistici oltre a delle celle frigo al momento in disuso, molto ingombranti. Tali elementi sono da assoggettare a valutazione paesaggistica che potrebbe richiedere la mitigazione o il ripristino dello stato dei luoghi, quantificabile in €. 10.000 circa.

Si precisa inoltre che il Certificato di Agibilità è subordinato ai pareri degli uffici di competenza per la regolarizzazione delle opere sopra descritte e alla Costituzione di Vincolo di destinazione (vedi - QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico")

7.00 – QUESITO n. 7 - " Censo, livello o uso civico"

Dalle verifiche effettuate, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato né da censo, né da livello né da uso civico.

8.00 – QUESITO n. 8 - " Spese gravanti sul bene"

Per la risposta al seguito del quesito si rimanda all'allegata visura di ispezione delle trascrizioni immobiliari degli immobili oggetto della presente, effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, la quale certifica che dal 3.08.2007 alla data attuale, non risultano trascritti, a carico della società [REDACTED] altri pignoramenti.

9.00 – QUESITO n. 9 - " Divisione in lotti"

Il sottoscritto ritiene, dopo aver analizzato l'ubicazione, l'utilizzazione e la natura dell'immobile oggetto della presente relazione peritale e della situazione particolare riscontrata, per quanto sopra detto, che si possa individuare un unico lotto vendibile, trattandosi di un locale commerciale su due livelli con terrazza annessa al piano terra e in virtù di un'unica particella catastale e cioè:



LOTTO n. 01:

- **LOCALE COMMERCIALE**, posto ai piano seminterrato e piano primo, categoria C/1, classe 1, distinto all'NCEU foglio 6 mappale 965 sub. 6, derivante dalla variazione catastale approvata in data 29/04/2021;

10.00 - QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. 219/2016, promossa da "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA" contro [REDACTED] l'unità immobiliare in parola **risulta pignorata per intero**; pertanto poiché la società debitrice è proprietaria per intero dell'immobile sopra descritto, la stima sarà fatta su l'intera proprietà.

11.00 - QUESITO n. 11 - "Stato del bene"

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, visionata in sede di operazioni peritali, al momento dell'accesso, risultava occupata. (V. Doc. Fotografica Alleg. 2).

La società [REDACTED] divenne proprietaria, per ragioni pari a 1/1 di proprietà, dell'immobile sito in Comune di Palau, in via Capo D'Orso, snc e precisamente, locale commerciale posto ai piani seminterrato e terra, in forza dell'atto di conferimento in società, avvenuto in data 18.06.2014, con numero di repertorio 4742, rogante Notaio Cristina Puligheddu (Nuoro), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 25.06.2014 ai nn. 4384/3193, dal signor [REDACTED]

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate risultano in vigore due contratti di locazione commerciale registrati successivamente alla data di pignoramento:

1. Contratto di locazione commerciale registrato successivamente alla notifica del pignoramento in data 31/05/2017 al n° 863 serie 3T, AdE Ufficio Territoriale Tempio Pausania conduttore [REDACTED] società in parola ha provveduto come da attestazione dell'AdE del 4/02/2021 a formalizzare la risoluzione del titolo al 31/05/2019.
2. Contratto di locazione commerciale registrato successivamente al pignoramento in data 7/06/2019 al n° 746 serie 3T. AdE Ufficio Territoriale Tempio Pausania conduttore [REDACTED] durata 6 anni, dal 1/06/2019 al 31/05/2025. (vedi allegato 6)

12.00 – QUESITO n. 12 - "Occupazione immobile coniuge o ex coniuge"

L'immobile ad uso commerciale, non risulta occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

13.00 – QUESITO n. 13 - "Regime vincolistico"

Consultati i documenti ed i Registri custoditi presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania, a tutto il **24.03.2021**, risultano presenti i seguenti vincoli:

- **Costituzione di vincolo di destinazione**, in data 17.09.2001, con numero di repertorio 660, rogante Segretario Comunale (Palau), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data



28.09.2001 ai nn. 8026/5645, a favore del ““COMUNE DI PALAU, contro i signori

per ragioni pari a 1/3 ciascuno di proprietà sull'are nel Comune di Palau, distinta all'NCEU foglio 6 mappale 507 sub. categoria C/6 di mq 316,03

Con il soprascritto atto i signori [redacted] incolano mq 316,03 di loro proprietà identificata all'NCEU mappale 507, destinandola a parcheggio privato a favore della progettata costruzione da realizzarsi in Via Capo D'orso.

- **Costituzione di vincolo di destinazione**, in data 19.06.2003, con numero di repertorio 795, rogante Segretario Comunale (Palau), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 30.06.2003 ai nn. 7868/5678, a favore del ““COMUNE DI PALAU, contro i signori

per ragioni pari a 1/3 ciascuno di proprietà sugli immobili nel Comune di Palau, distinti all'NCEU foglio 6 mappale 1646 sub 3 di mq 42,7 e all'NCT mappale 2933

Con il soprascritto atto i signori [redacted] dichiarano di asservire e vincolare la proprietà dell'area all'NCEU mappale 1646 sub 3 e l'area all'NCT mappale 2933 di mq 127,41 a favore della struttura di vendita contornata in rosso sotto la lettera B. (allegato 8)

Si precisa infatti che la CONCESSIONE EDILIZIA N° 51/03 rilasciata per il cambio di destinazione d'uso a locale commerciale dell'immobile in parola è strettamente vincolata alla sopradescritta convenzione che cita: " in quanto l'autorizzazione per l'apertura di una media struttura di vendita è subordinata al rispetto dei criteri di programmazione Urbanistica che prevede tra l'altro dei valori minimi di dotazione di "parcheggi pertinenziali per la clientela" e "aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merce", che in progetto è stato individuato come deposito merci, accessorio dell'attività commerciale, parte del locale distinto al nuovo catasto edilizio urbano al foglio 6 mappale 1646 sub 3, della superficie di mq 42.70; che la relativa area di sosta e di movimentazione dei veicoli merci ubicata nell'area antistante il deposito, è distinta in catasto al foglio 6, mappale 2933 parte della superficie di mq 127,41"

- **Atto integrativo a convenzione di lottizzazione**, in data 19.06.2003, con numero di repertorio 794, rogante Segretario Comunale (Palau), trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Tempio Pausania in data 09.07.2003 ai nn. 8282/5960, a favore del ““COMUNE DI PALAU, contro i signori

per ragioni pari a 1/3 ciascuno di proprietà sugli immobili nel Comune di Palau, distinti all'NCT mappale 2933 – 2934 -

Con il soprascritto atto i signori [redacted] integrano la convenzione stipulata il 20.07.1977 rep 15145.



La convenzione relativa all'adeguamento della lottizzazione "PALAU SUD CANALE LICCIA" interessa una estensione territoriale di mq 21507 di cui 14609 in zona C e 6898 in zona F1. I lottizzanti si impegnano a cedere gratuitamente al Comune mq 7290 quali standard urbanistici e strade ad adeguare a proprie cure e spese la strada di lottizzazione, la rete di illuminazione la condotta idrica e fognaria.

13.00 - QUESITO n. 13 - " Determinazione del valore"

13.01 – Scelta del criterio di stima.

Per quanto chiarito precedentemente, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al "*più probabile valore di mercato*"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

Come la dottrina estimale insegna, un bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima.

In considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trovano gli immobili, dettagliati precedentemente, è stata considerata in prima analisi la possibilità di riguardare il bene sotto l'aspetto economico del "valore di trasformazione", che prevede l'identificazione del più probabile valore venale come differenza fra il valore venale del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Nel caso specifico quindi l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "*più probabile valore di mercato*" dei lotti di vendita in esame, da valutare alla data attuale.

Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): *il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.*

Relativamente al procedimento *diretto* questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito.

Come è noto quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare.

Per quanto riguarda il procedimento *indiretto*, noto anche con il nome di "*capitalizzazione dei redditi*", esso si articola nell'accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima.

Naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, entrambi mediocri, che determinano una redditività conseguentemente idonea.



Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale Gli immobili possono essere venduti, ritengo opportuno procedere alla sola stima analitica e confrontare il valore ottenuto con valori di immobili disponibili sul mercato nella stessa zona (stima sintetica per confronto).

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato dell'immobile pignorato è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie.

Pertanto, per la determinazione del valore è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali.

Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso alcune Agenzie Immobiliari, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente viciniori a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e determinati dalla media dei valori di piazza e dai dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sassari (Allegato 7):

- Zona di rilevazione: Palau (SS);
- Tipo immobili: Destinazione Commerciale – Compravendita;
- Periodo di rilevazione: 2° Semestre 2020;
- Zona: Centrale, Centro Urbano
- Stato Conservativo: Normale Min. €/mq 2.200,00 – Max. €/mq 3.000,00 (S. Lorda);

Il criterio di stima utilizzato è quello del valore di mercato, consistente appunto nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi medi di mercato.

Il valore medio più probabile per il commerciale, viene determinato nella media dei valori compresi tra €/mq 2.200,00 e €/mq 3.000,00 €/mq, per gli edifici di nuova costruzione, tutti privi di arredi, relativo al costo di vendita della superficie commerciale, pertanto il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €/mq 2.200,00 al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale).

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

Per la determinazione della superficie commerciale si fa riferimento alla norma **UNI 10750**(Ed. 2005) "*Servizi. Agenzie immobiliari. Requisiti del servizio*" Tale norma stabilisce i requisiti dei servizi offerti dalle agenzie immobiliari e definisce i criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili con particolare riferimento alla superficie commerciale (par. 4.4.2) per la quale stabilisce che:

<< *Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), l'agente deve considerare:*



- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
 b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
 c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

4.4.2.1 - Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
 c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

4.4.2.2 - Per il computo delle superfici devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) **25% dei balconi e terrazze scoperti;**
 b) **35% dei balconi e terrazze coperti** (per coperto si intende chiuso su tre lati – ndr);
 c) **35% dei patii e porticati;**
 d) **60% delle verande;**
 e) **15% dei giardini di appartamento;**
 f) **10% dei giardini di ville e villini.**

4.4.2.3 - Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.>>

Nella tabella che segue viene valutata la superficie commerciale sulla base dell'applicazione dei criteri riportati nella norma UNI 10750, sopra richiamati. Il rilievo dei dati metrici si desume dalle tavole riportate in scala 1:100, nell'Allegato 4f (Documentazione Cartografica).

TAB. "A" - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (Stato Attuale)				
Denominazione delle Superfici	[a] Coeff. di ponderazione (%)	[b] Superf. Effettiva (mq)	[c] Superf. Ponderata (mq)	Note
a) Superficie calpestabile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne.	100,00%	468,20	468,20	Art. 4.4.2.1 comma a).
a1) Superficie terrazzi scoperti.	25,00%	81,65	20,41	Art. 4.4.2.2 comma a).
b1) Superficie terrazzi coperti.	35,00%	28,90	10,11	Art. 4.4.2.2 comma b).
c1) Superficie patii e porticati.	35,00%	19,20	6,72	Art. 4.4.2.2 comma c).
d1) Superficie verande e androni.	60,00%	-	-	Art. 4.4.2.2 comma d).
Superficie locali tecnico	15,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
Superficie posto auto scoperto	20,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali
Superficie giardino.	8,00%	-	-	Secondo usi e costumi locali.
SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.			505,44	

La superficie commerciale equivalente è stimata (in accordo a quanto prescritto dalla norma UNI 10750 - Ed. 2005), come somma della superficie coperta del locale commerciale, dal 25% dei terrazzi scoperti, dal 35% dei terrazzi coperti e dal 35% dei porticati; la superficie commerciale diventa quindi: $468,20 \times 100\% + 81,65 \times 25\% + 28,90 \times 35\% + 19,20 \times 35\% = \text{mq. } 505,44$. (in cifra tonda mq 505,00).

Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita del nuovo relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.



La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.200,00 €/mq nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 505,00 x €/mq 2.200,00 = €. 1.111.000,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 1.111.000,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.7115 per edificio di circa anni 42, per cui si ottiene il valore di €. 790.476,50.

Infine al valore di €. 790.476,50 occorre applicare anche il coefficiente di stato di conservazione pari a 0.70 (normale-mediocre), per cui si determina un valore complessivo finale dell'immobile in esame pari a €. 553.333,55 in cifra tonda (in cifra tonda euro 553.000,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 553.000,00 (Cinquecentocinquantatremila/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO N. 1:

Locale Commerciale Via Capo D'Orso n° 122, Foglio 6, Particella 965, sub 6

Valore Complessivo=..... €. 553.000,00

6.00 – CONCLUSIONI SINTETICHE DI CARATTERE GENERALE.

A chiusura del presente giudizio estimativo, vengono brevemente riassunti gli aspetti peculiari della metodologia adottata nel presente studio.

Per determinare il più probabile prezzo di mercato degli immobili pignorati è stato adottato il principio di ordinarietà, secondo il quale il valore base o di partenza, deve essere fondato sulle caratteristiche di quel bene che sono più frequenti nella zona e quindi ordinarie. Pertanto, per la determinazione dei vari valori è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandoli e valutandoli in ragione delle loro caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e da alcune agenzie immobiliari della zona.

Detti valori prescindono da qualsiasi peso e/o servitù, da eventuali pregi paesaggistici e/o panoramici, artigianali e/o commerciali non espressamente menzionati e sono riferiti solamente ai terreni e ai fabbricati e relative competenze, escludendo quindi le attrezzature, nonché tutti gli arredi esistenti e quant'altro non considerato pertinenziale del complesso.

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, ritiene di aver esaurientemente assolto l'incarico che gli è stato affidato. Rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggus li, 7 GIUGNO 2021.

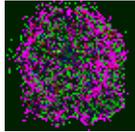
Il C.T.U.
(arch. Duilia Bottasso)



Alla presente relazione, si allegano:

- Allegato 1 Verbale Operazioni Peritali
- Allegato 2 Documentazione Fotografica (Foto da n. 01 a n. 22);
- Allegato 3 Visure e Schede Catastali
- Allegato 4 Elaborati grafici;
- Allegato 5 Relazione ipotecaria ventennale [REDACTED]
- Allegato 6 Comunicazione Agenzia delle Entrate (contratti di locazione);
- Allegato 7 Visura quotazioni immobiliari (Banca dati Agenzia del Territorio);
- Allegato 8 Documenti Conformità Edilizia





TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE INTEGRATIVA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 121/2017

Promossa da:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED]
SRL

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLE OSSERVAZIONI

A seguito delle osservazioni fatte alla perizia di stima dall' Avvocato [REDACTED] quale rappresentante e difensore della società esecutata [REDACTED] note all'udienza del 13.07.2021, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa. Costanza Teti, in data 1.10.2020 invitava il C.T.U. a rispondere con breve relazione da depositare entro il 31.12.2021 sulle osservazioni indicate così sintetizzate ai punti 1-2-3:

1).....alla pagina 16, il CTU dice: "... Il valore medio più probabile per il commerciale, viene determinato nella media dei valori compresi tra €/mq 2.200,00 e €/mq 3.000,00 €/mq, per gli edifici di nuova costruzione, tutti privi di arredi, relativo al costo di vendita della superficie commerciale, pertanto il valore unitario medio viene determinato assumendo il valore di €/mq 2.200,00 al mq di superficie commerciale (riferito al periodo attuale)."

...."Tenendo conto di quanto suddetto, il valore assunto di 2.200€ non corrisponde al valore medio menzionato, ma al valore minimo tra quelli considerati. Infatti, il valore medio è di 2.600€, come di seguito riportato $2.200,00 € + 3.000,00 € / 2 = 2.600,00 €$"

In risposta a tale osservazione il sottoscritto CTU ribadisce che, come indicato in perizia, per la determinazione del valore del bene pignorato è stato adottato come criterio di stima il metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto tra il bene in oggetto e quelli simili nella stessa zona, rettificandolo e valutandolo in ragione delle sue caratteristiche intrinseche e commerciali. Le informazioni raccolte sono state ricavate da un'indagine di mercato effettuata presso Agenzie Immobiliari comprese quelle accreditate, Imprese di costruzione e professionisti della zona, incaricate di vendere e/o comprare, costruire e progettare immobili simili per utilizzo, tipologia, destinazione d'uso e posizione nelle aree immediatamente vicine a quelle interessate dalla stima.

I valori di mercato sono stati infine verificati e confrontati con la media dei valori di piazza e la media dei dati fissati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate.

Da questa attenta analisi di confronto si è così ottenuto il più probabile valore di mercato pari a 2.200,00 €/mq per gli edifici di nuova costruzione, relativo al costo di vendita della superficie commerciale, determinato tra i valori medi

relativi ad immobili come già accennato simili per caratteristiche intrinseche compresi tra i €/mq 2.200,00 e €/mq 3.000,00 €/mq e non solo dalla semplice media ponderale dei valori minimi e massimi indicati dall'Osservatorio Immobiliare.

A parere del sottoscritto il valore medio più probabile attribuito risulta congruo rispetto alla tipologia di fabbricato e in riferimento alle caratteristiche costruttive tecnologiche e funzionali ormai superate da decenni.

2) ...” alla pagina 18, il CTU adotta il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.7115 per edificio di circa anni 42.

Considerando quanto riportato dal citato articolo 20: “In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 per cento per i successivi quindici anni; b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.”, è facile dedurre che il coefficiente da adottare per un edificio di 42 anni è di 0,74 e non di 0,7115.

Infatti, gli anni da considerare sono dal 6 al 42, per i primi 15 abbiamo una riduzione del 15%, per i restanti 22 anni un'ulteriore riduzione del 11% che comporta una riduzione complessiva del 26%, che corrisponde ad un coefficiente di degrado di 0,74 (1,00-0,26).....

Il sottoscritto ritiene opportuna l'osservazione formulata dall'avvocato [REDACTED] infatti gli anni da considerare sono dal 6 al 42”.

3) “...alla pagina 18, il CTU adotta il coefficiente di stato di conservazione pari a 0,70 (normale-mediocre).

Tuttavia, tenendo conto di quanto riportato all'articolo 21 della suddetta legge n. 392/1978: “In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre; c) 0,60 se lo stato è scadente.”, è evidente che il coefficiente di stato di conservazione da adottare nel caso di stato normale-mediocre è di 0,90 (1+0.80)/2) e non di 0,70”...

In risposta a tale osservazione occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile il sottoscritto ribadisce quanto indicato in perizia applicando il coefficiente pari a 0,70 (0,80+0,60/2) (mediocre-scarso), precisando che per un mero errore di battitura è stata erroneamente indicata la dicitura (normale-mediocre).

A seguito di quanto premesso, il quadro di sintesi valutativa del **Locale Commerciale** Via Capo D'Orso n° 122, Foglio 6, Particella 965, sub 6 risulta il seguente:



VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 505,00 x €/mq 2.200,00 = €.
1.111.000,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 1.111.000,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.74 per edificio di circa anni 42, per cui si ottiene il valore di €. 822.140,00.

Infine al valore di €. 822.140,00 occorre applicare anche il coefficiente di stato di conservazione pari a 0.70 (mediocre-scarso), per cui si determina un valore complessivo finale dell'immobile in esame pari a €. 575.498,00 (in cifra tonda euro 575.000,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 575.000,00
(Cinquecentosettantacinquemila/00 Euro).

Pertanto il più probabile valore di mercato è così determinato in:

LOTTO N 1 = €. 575.000,00
(Cinquecentosettantacinquemila/00 Euro).

Il sottoscritto perito, a conclusione della relazione che precede, rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggus li, 26 ottobre 2021.

(arch. Duilia Bottasso)

