

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE A CHIARIMENTI

CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N.20/16 del R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Creditore Procedente
Convenuto

Il C.T.U.

Io sottoscritto CTU nella procedura esecutiva RGE 20/2016, al fine di fornire chiarimenti alle osservazioni depositate il giorno 8 luglio 2025 dal _____ CTP della signora _____ nella sua qualità di creditrice ipotecaria intervenuta, acquisite le ulteriori informazioni, espongo quanto segue:

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI POSTE DAL CTP ALLA RISPOSTA AL QUESITO N.5

Gli immobili sono censiti, indicati in mappa, e le provenienze sono certificate con relazione notarile; si ritiene pertanto che possano essere oggetto di trasferimento di proprietà.

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI POSTE DAL CTP ALLA RISPOSTA AL QUESITO N.13

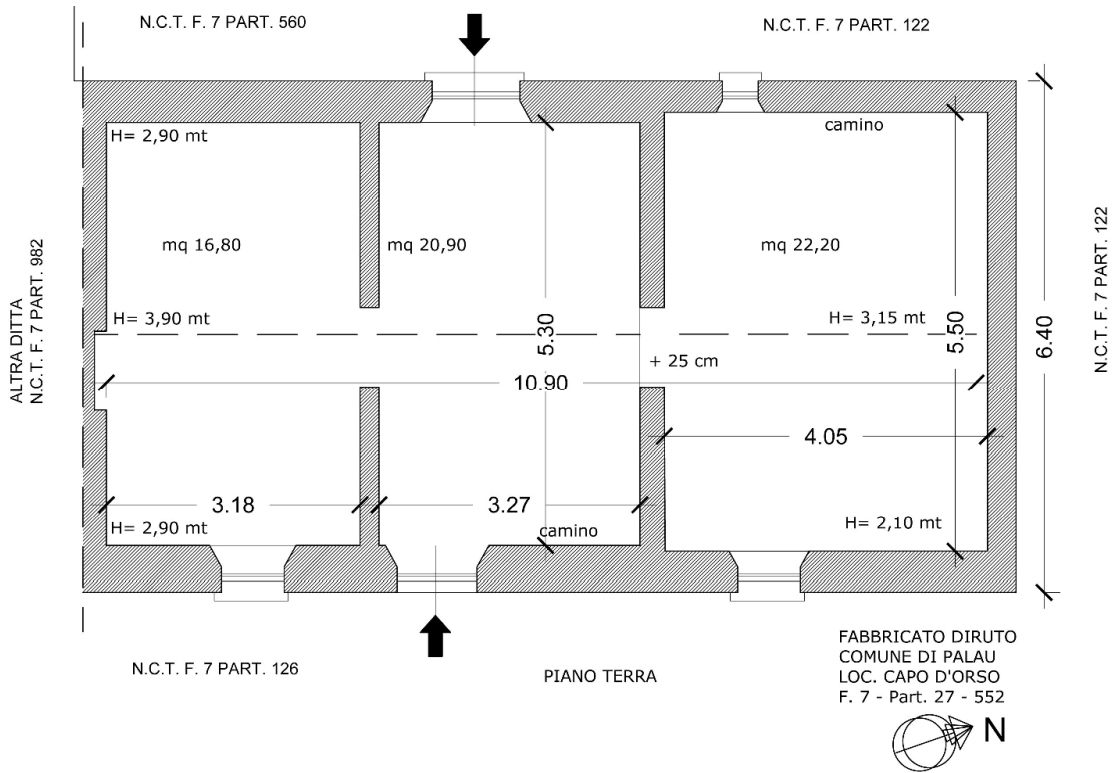
Il quesito posto è il seguente: “Indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica; laddove il C.D.U. non sia necessario alleggi copia dei piani urbanistici.”

È stato acquisito il CDU e sono stati riportati i dati pertanto lo scrivente ritiene che la risposta sia esaustiva.

Si specificano le superfici:

- Edificabile - composta dai lotti al Foglio 7 Particelle 122,562,64,120,559 e la porzione pari a 1008 mq della particella 63, per un totale di mq 5.927,00;
- non edificabile – porzione del Foglio 7 Particella 63 pari a mq 4204,00

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI POSTE DAL CTP ALLA RISPOSTA AL QUESITO N.17



La superficie commerciale rilevata è pari a 73 metri quadrati.

Si riportano alcuni scatti fotografici dai quali si evince lo stato del fabbricato:



+



CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI POSTE DAL CTP ALLA RISPOSTA AL QUESITO N.19*Risposta al punto1)dell'osservazione*

Il CTP dà per certe le superfici edificabili pari a mq.6132 e agricole (non edificabili) paria mq 4144; tuttavia queste consistenze sono desunte,come scrive e indica nei grafici, dalla sovrapposizione di mappa catastale con stralcio dello strumento urbanistico,pertanto essendo questo il presumibile risultato di adeguamenti di scala è contestabile l'esattezza asserita.

Considera la superficie edificabile di mq.6.132 e quindi partendo da un dato errato lo moltiplica per l'indice di fabbricabilità di 1,50mc./mq ottenendo un volume realizzabile pari a mc. 9.198. In realtà quello ottenuto dal CTP è il volume massimo potenziale ottenuto dal limite dell'indice di fabbricabilità.

Il volume potenziale è il massimo volume edificabile previsto dalle norme urbanistiche per un terreno specifico, mentre il volume realizzabile è il volume che si può effettivamente costruire dopo aver considerato le condizioni del progetto, l'applicazione dei vari indici e de regolamenti locali che possono vincolare o limitare l'edificazione, anche quando l'indice potenziale è elevato come in questo caso.

In pratica, il volume realizzabile è sempre inferiore o uguale al volume potenziale, poiché rappresenta il volume che concretamente si può edificare tenendo conto di tutte le restrizioni e le condizioni imposte dalle norme e dal piano di progetto.

Si ritiene pertanto che il CTP abbia sovra stimato il valore di mercato delle aree edificabili.

Ho sollecitato gli Uffici preposti del Comune di Palau al fine di ottenere la precisazione delle consistenze del Mappale 63 del Foglio7, con la distinzione dei metri quadrati ricadenti in zona agricola e quelli ricadenti in area edificabile, con mail del1 6/07/2025 e successiva Pec in data28/07/2025. A queste non ho avuto riscontro ufficiale e anzi da intercorse telefoniche hanno manifestato la loro impossibilità a fornire dati certi circa i perimetri della zonizzazione del territorio in esame.

Al fine di avere contezza delle consistenze e potenzialità del Foglio7 Mappale 63,ho eseguito una sovrapposizione della cartografia reperita sul sito e verificato documenti agli atti, anche quelli relativi alle osservazioni di partecipazione popolare poste all'iter di approvazione del PUC, il risultato ottenuto descrive una consistenza pari a 4204 mq

Ricadente in zona non edificabile (E1–agricola) e una porzione pari a 1008 mq ricadente in zona edificabile (M–Centri minori).

Agli atti risulta che il Comune di Palau, aveva già attribuito ai terreni tutti (oggetto di disamina) di proprietà della _____ un valore pari €1.511.8000,00 corrispondente ad € 200 per ogni metro cubo realizzabile. Questo è un valore al metro cubo che può essere ritenuto congruo.

Risposta al punto 2) dell'osservazione

Tenuto conto dell'esigenza di procedere alla vendita in tempi ragionevoli si ritiene più appetibile e si conferma la convenienza della vendita dei beni in unico lotto; appare infatti evidente che proporre la vendita di tutto il compendio immobiliare in lotti separati:

- (i) determinerebbe il prolungamento delle procedure di vendita per un periodo di tempo praticamente infinito (procedura esecutiva del 2016);
- (ii) favorirebbe, con il "trascorrere" delle aste e di relativi ribassi di prezzo piccole speculazioni private, ma escluderebbe dalla competizione di vendita principali soggetti interessati all'acquisizione di un compendio immobiliare da trasformare, quali Fondi immobiliari o società immobiliari di costruzioni edili.

Come richiesto dal CTP si riportano le singole valutazioni delle porzioni immobiliari:

- a) **area edificabile** composta dai lotti distinti al Foglio 7 Particelle 122,562,64,120,559 e la porzione pari a 1008 mq della particella 63, per un totale di mq 5.927,00, il valore al mq è stabilito in 200€/mq;
 - il valore stimato è pari a €1.185.400, si applica decurtazione del 20%* (dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti).
 - Il valore di immediato realizzo risulta pertanto **€ 948.320,00**
- b) **fabbricato collabente**, potrebbe certamente avere propria autonomia reddituale ma per consentire la vendita separata si renderebbe necessario frazionare il mappale 122 per attribuirne l'area pertinenziale, detto questo:
 - la superficie commerciale è pari a 73mq, il valore al mq è stabilito in €500/mq;
 - il valore stimato è pari € 36.500 si applica quindi la riduzione del 20%*.

- Il valore di immediato realizzo risulta pertanto paria € 36.500 - €7.300 =
€29.200,00

Per consentire l'accesso al fabbricato dalla Via Roccia dell'Orso e dal mappale 128 (intestato alla per 5/18) sono uniti i terreni di cui al Foglio 7 Mappali 560 (72 centiare) e 126 (17 centiare)

c) **Area non edificabile**, il mappale 63 valutato come bene a se stante risulterebbe un lotto intercluso creando una criticità che renderebbe improbabile l'alienazione considerata inoltre la destinazione urbanistica agricola, detto questo:

La superficie ricadente in zona agricola è paria 4.204 mq

- Il valore al mq è stabilito in 4€/mq;
- Il valore stimato è pari €16.816(mq4.204*€4), si applica decurtazione del 20%*.
- Il valore di immediato realizzo risulta pertanto **€13.452,80**

*Si precisa che la percentuale di riduzione su indicata è stata determinata sulla base di un'indagine eseguita nell'ambito di procedure esecutive e fallimentari in vari tribunali d'Italia, dalla quale è emerso che il coefficiente di deprezzamento adottato per la determinazione del valore di immediato realizzo si attesta su una media del 20%

CONCLUSIONI

Per esperienza diretta e in contraddittorio con operatori immobiliari, nella perizia di stima depositata in data 24/06/2025, ho indicato una valutazione che favorisse l'appetibilità di questi beni staggiti all'intestata procedura considerato il carattere risalente dell'anno di iscrizione 2016; in pratica ho cercato di determinare un valore di immediato realizzo.

Tenuto conto dell'urgenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari, non ho considerato attendibili i valori a cui allude il CTP che ha verificato sui siti di annunci immobiliari in quanto si tratta di valutazioni sovrastimate, tanto è che gli stessi annunci sono datati diversi anni sintomo di un valore "fuori mercato" o comunque non appetibile.

Per quando scritto e considerato si conviene sul fatto di aver eccessivamente deprezzato il compendio ascritto alla procedura *de quo* e sulla scorta delle ulteriori informazioni acquisite si aggiorna il valore di stima arrotondato alla cifra tonda:

LOTT OUNICO

Piena proprietà di lotti di terreno
Al NCT al Foglio 7 Particelle 126,560,122,562,63,64,120,559 e 128

Piena proprietà di fabbricati ruderi
al NCT al Foglio 7 Particelle 27 e 552

Proprietà per 5/18 di stradello di accesso
al NCT al Foglio 7 Particella 128

V= €.990.950,00

Diconsi EURONOVECENTONOVANTAMILANOVECENTOCINQUANTA/00

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione del Giudice per eventuali ulteriori chiarimenti.
Con perfetta osservanza.

Tempio Pausania, 03.09.2025

Il C.T.U.