



MARCO ENRICO TRIVELLIN
ARCHITETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura di cui al R.G.E. n. **148/2021**

Giudice Istruttore: Dott.ssa Silvia CAMPESI

Creditore procedente: SIRIO NPL S.R.L. / PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A

contro

Debitore: XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
ELABORATO PERITALE**

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE ED ALLEGATI

Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato:

Arch. Marco Enrico TRIVELLIN

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico d'Architettura

Via Venezia Euganea, 16
07026 OLBIA (OT)

P. IVA: 01749730907

metarch @ fiscali.it

Tel./Fax: (+39) 0789 26615
Cell.: (+39) 338 7892929

Domicilio fiscale

Via Venezia Euganea, 16
07026 OLBIA (OT)

F.: TRV MCN 62C17 L78IR

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. PREMESSA

Nella pubblica udienza del 27/03/2023, l'ill.mo Giudice Dott.ssa Silvia CAMPESI, ha nominato ed il 28/03/2023 conferito incarico professionale, previo giuramento di rito, allo scrivente Arch. Marco Enrico TRIVELLIN, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Sassari e Olbia-Tempio al numero 265, con studio tecnico in Olbia, alla via Venezia Euganea n.16, **di redigere la stima di un immobile** sito in Palau (SS), in Via Giorgio Asproni n. 34/A-B-C, località La Capannaccia, oggetto di pignoramento nella **procedura R.G.E. n. 148/2021**.

L'immobile da stimare viene indicato quale bene pignorabile nell'atto notificato al debitore [REDACTED] dall'ufficiale giudiziario in data 03/08/2021, su richiesta della SIRIO NPL s.r.l.

A seguito di accordi con l'IVG e previa comunicazione alle parti, avvenuta con p.e.c. in data 07/06/2023, lo scrivente CTU stabiliva per il giorno 14/06/2023 alle ore 10:00 l'inizio delle operazioni peritali, con concomitante sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, ed all'ora e giorno stabiliti, alla presenza dei signori:

[REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG);

avveniva la presa visione del luogo, l'identificazione dell'immobile, ma non l'accesso allo stesso, per l'assenza del proprietario o di un suo delegato con disponibilità di chiavi. Nell'impossibilità di valutare l'unità immobiliare al suo interno, si è provveduto ad analizzare e ritrarre per via fotografica gli spazi esterni di pertinenza. Atteso invano, si è quindi congedato l'incontro con l'intento di proseguire le operazioni appena possibile, una volta disponibili le chiavi di accesso (verbale di inizio operazioni, rif. **Allegato H.1**).

Previo comunicazione alle parti, avvenuta con p.e.c. in data 06/11/2023, il giorno 20/11/2023 alle ore 10:00 avveniva la prosecuzione delle operazioni peritali, con concomitante sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, alla presenza dei signori:

[REDACTED], incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG);

[REDACTED], incaricata dalla proprietà per consentire l'accesso all'immobile.

Si è potuto accedere all'interno dell'unità immobiliare e di seguito, sbrigate le formalità di rito, si è proceduto al rilievo planimetrico del fabbricato, all'acquisizione delle necessarie informazioni tecnico-costruttive relative, alla verifica dei confini catastali ed alla predisposizione di idoneo servizio fotografico.

Null'altro essendovi da verificare ed accertare, il sottoscritto dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 11:00 (verbale di prosecuzione, rif. **Allegato H.2**).



2. QUESITI E RELATIVE RISPOSTE

L'esperto incaricato:

- 1) *Verifichi, prima di ogni attività, congiuntamente al custode, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate **sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento** oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice eventuali gravi mancanze.*

Il sottoscritto CTU incaricato, ha provveduto ad esaminare gli atti del procedimento, ad eseguire ogni operazione ritenuta necessaria, e ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ritenendo idonea, ma non completa, la documentazione agli atti. Si è quindi provveduto ad acquisire quanto mancante (visure ipocatastali) al fine di poter analizzare e predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativamente all'immobile pignorato nel ventennio anteriore dalla trascrizione del pignoramento.

Si allega il certificato notarile già presente in atti (rif. **Allegato D.1**).

- 2) *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:*
- i. se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
 - ii. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
 - iii. 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;*

Nell'atto di pignoramento il bene risulta correttamente descritto ed univocamente identificabile. Non sussiste difformità.

- 3) *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 dell'unità immobiliare depositata presso gli uffici del Catasto della Provincia di Sassari (Foglio 8, Particella 4, Subalterno 2) è conforme allo stato di fatto attuale.

- 4) *Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato. Ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e di scadenza del contratto assumendo informazioni presso il debitore, il terzo occupante o le associazioni di categoria ed effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte. In ogni caso l'esperto acquisisca copia dall'Agenzia delle Entrate di ogni contratto registrato, anteriore o posteriore al pignoramento, avente ad oggetto il bene o parte dei beni oggetto di esecuzione, escludendo dall'allegazione i soli contratti chiaramente risolti, scaduti o comunque non più in essere.*

L'unità immobiliare in accertamento risulta a disposizione della Società esecutata, che detiene la piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 28/10/2011 a firma del notaio Fancello Gianni di Macomer (NU), numero di repertorio 2960/2076, trascritto in Tempio Pausania in data 25/11/2011 al n. 11205 del Reg. Gen. e n. 7257 del Reg. Part.; risulta quindi data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (rif. **Allegato F.1**).

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Territoriale di Olbia dell'Agenzia delle Entrate non risultano in vigore contratti privati registrati a nome della [REDACTED] relativi al bene pignorato (rif. **Allegato F.2**).

- 5) *Accerti se è stato emesso un provvedimento di assegnazione della casa coniugale e in caso di risposta affermativa:*
- i. acquisisca copia del decreto di assegnazione unitamente al provvedimento di omologa/sentenza definitiva del giudizio;*
 - ii. verifichi se il provvedimento di assegnazione sia stato trascritto;*
 - iii. se trascritto, acquisisca copia integrale della nota di trascrizione nonché copia del certificato di stato di famiglia al fine di verificare se il coniuge assegnatario risiede nella casa familiare unitamente a figli minori o maggiorenni che si presumono non autosufficienti sino al ventiseiesimo anno di età.*

L'immobile a destinazione d'uso commerciale è intestato ad una società a responsabilità

limitata, non risulta occupato da eventuale coniuge separato o ex coniuge dell'esecutato, né tantomeno sussiste un provvedimento di assegnazione.

- 6) *Predisponga, effettuate opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e/o a favore (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali e servitù) **gravanti sugli immobili pignorati sino al primo acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem et similia); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), usi civici, livelli, censo, convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; segnali infine l'esistenza di altri vincoli di natura reale o personale conosciuti, anche se non trascritti (ad es. sequestri penali).*

6.1) Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate (rif. **Allegati** da **D.2** a **D.7**) e della documentazione depositata nei fascicoli, con riferimento alle verifiche eseguite presso la conservatoria è stato possibile predisporre i seguenti elenchi:

Immobile sito nel Comune di Palau (SS)

Catasto Fabbricati, Sezione Urbana, Foglio 8 Particella 4 Subalterno 2

TRASCRIZIONI CONTRO				SOGGETTI
Nota del 23/09/2021	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI P. Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA Rep. 842 del 03/08/2021	Reg. Part. 7010	Reg. Gen. 9877	SIRIO NPL SRL 



ISCRIZIONI CONTRO			SOGGETTI	
Nota del 20/09/2010	<p>IPOTECA VOLONTARIA</p> <p>derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO</p> <p>P. Ufficiale ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER Rep. 19898/10362 del 16/09/2010</p>	Reg. Part. 2558	Reg. Gen. 10003	<p>BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
Annotazione del 19/09/2011	<p>ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE</p> <p>FRAZIONAMENTO IN QUOTA</p> <p>P. Ufficiale FANCELLO GIANNI Rep. 2621/1834 del 04/08/2011</p>	Reg. Part. 1603	Reg. Gen. 9111	<p>BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>

Si precisa che l'immobile in oggetto è pervenuto in piena proprietà all'esecutato [REDACTED] per atto di compravendita del 28/10/2011 a firma del notaio Fancello Gianni di Macomer (NU), numero di repertorio 2960/2076, trascritto in data 25/11/2011 al n. 11205 del Reg. Gen. e n. 7257 del Reg. Part., venditore [REDACTED]

6.2) Vincoli e/o diritti gravanti

Il diritto sul fabbricato sito nel territorio Comune di Palau (SS) così risulta:

(N.C.E.U. F8 P4 S2)

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Non sussistono sul bene pignorato vincoli di natura artistica o storica, né di natura alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, né esistono diritti demaniali di alcun genere o usi civici, né convenzioni di diritto pubblico di qualunque natura.

Sussistono altresì vincoli di natura urbanistica, estesi a tutta la porzione di territorio su cui insiste l'intero fabbricato, derivanti da:

- vincolo di cui al D.M. del 12/05/1966, pubblicato sulla G.U. n. 197 del 09/08/1966, "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Palau



(Sassari)", ai sensi della Legge n. 1497 del 29/06/1939 (rif. **Allegato E.5.1**);

- Piano Paesaggistico Regionale (P. P. R.), L.R. n. 8 del 25/11/2004, approvato in via definitiva con D.P.G.R. n. 82 del 07/09/2006, ad oggi ancora in vigore (rif. **Allegato E.5.2-3**).

Resteranno a carico dell'acquirente le formalità e oneri relativi alle difformità urbanistiche.

Non esistono altre formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

- 7) *Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, ove esistenti; reperisca nominativo e il recapito dell'amministratore del condominio e le tabelle millesimali aggiornate; accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, l'entità di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, l'ammontare delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stima e indichi, se noti, l'esistenza e il corso di eventuali procedimenti sul bene pignorato.*

L'unità immobiliare, pur essendo parte di un complesso edilizio, è di fatto indipendente e non risulta abbia vincoli di natura condominiale.

- 8) *Accerti la conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità; in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati assumendo informazioni presso le autorità competenti. In caso opere abusive controlli la possibilità di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono indicando 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 di istanze di condono da parte dell'aggiudicatario, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 28.02.1985 n. 47 o dall'art. 46 comma 5 D.R.P. 6.06.2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.*

A seguito di accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del settore Urbanistica del Comune di Palau si è potuto riscontrare quanto segue (rif. **Allegato F.3**).

In loco preesisteva un fabbricato/rudere monopiano sin da almeno il 1968.

A seguito di domanda per ottenere il permesso di esecuzione di lavori edili per demolizione e ricostruzione, a nome di [REDACTED], prot. 3045 del 29/07/1968, con parere favorevole della Commissione di Edilizia locale espresso in data 01/08/1968, e data l'estrema vicinanza al ciglio stradale della S.S. 133, il 28/01/1969 è stato emesso un Nulla Osta della "Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie per le Province di Sassari e Nuoro" per regolare l'esatta distanza da mantenere con la nuova costruzione.

In data 17/10/1997 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 69/97, a nome [REDACTED], per la realizzazione di un fabbricato ad uso abitazione e locale commerciale, costituito da n. 2 locali commerciali e n. 1 unità ad uso abitativo al piano terra, e n. 2 unità ad uso abitativo al piano primo, oltre ampio garage in un livello interrato (rif. **Allegato E.2.1**).

In data 15/03/1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 05/99, a nome [REDACTED], quale variante in corso d'opera della precedente, con la quale sono stati autorizzati ampliamenti volumetrici dei due locali commerciali presenti al piano terra (rif. **Allegato E.2.2**).

In data 27/04/2007, prot. 7178, è stata inviata comunicazione ai sensi dell'art. 15 L.R. n. 23/1985 con richiesta di completamento opere accessorie e finiture (rif. **Allegato E.2.3**).

In data 14/08/2007, Prat. Edil. n. 224/2007, a seguito di domanda presentata in data 13/07/2007, prot. N. 11489, è stata autorizzata l'Agibilità dell'immobile destinato ad uso commerciale per le unità con tale destinazione (rif. **Allegato E.4.1-2**).

L'unità commerciale oggetto di pignoramento, nella sua configurazione attuale, non è conforme all'ultima C.E. del 15/03/1999, per la diversa collocazione e dimensione planimetrica del locale servizi igienici (rif. **Allegato E.3.1-2-3**).

È alquanto probabile che le modifiche planimetriche e volumetriche siano avvenute successivamente al 2007; con l'accesso agli atti effettuato non si avuto riscontro di eventuali pratiche urbanistiche inerenti tali opere, che pertanto si configurano come non conformi.

Tale difformità, non interessando né la superficie utile, né la volumetria, né la destinazione d'uso, non necessita di demolizione e ripristino allo stato autorizzato, ed è sanabile con una pratica urbanistica da inoltrare allo sportello SUAPE del Comune di Palau. Ai fini della regolarizzazione è previsto il pagamento di una sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 8 comma 1 e 2 della L.R. 11/2017, pari a **€ 1.000,00**. Data la natura della difformità, non è prevista sanzione penale;

La pratica urbanistica di accertamento prevede dei costi aggiuntivi, relativi ai diritti di istruttoria SUAPE (**€ 150,00**), ai diritti di segreteria (**€ 150,00**), ai bolli di legge (**€ 32,00**), e all'onorario del Tecnico incaricato, il quale importo, definitivamente soggettivo, non è



quantificabile in questa sede.

L'importo totale per sanare la difformità è di **€ 1.332,00**, oltre all'onorario del Tecnico. Tale importo, comunque soggetto a possibili variazioni indipendenti dalle considerazioni appena esposte, seppur minimamente contribuisce a diminuire il valore di dell'immobile.

- 9) *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 alleghi copia dei piani urbanistici.*

Approvato con delibera consiliare n. 35 del 11/08/2020 il ritiro del P.U.C. in via di adozione, lo strumento urbanistico attualmente vigente sul territorio del Comune di Palau è il Programma di Fabbricazione, datato 1970, nella sua variante generale più recente.

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona B2 di completamento delle frazioni; in tale zona è consentita, tra le varie, la destinazione d'uso commerciale, residenziale e di servizi strettamente connessi con essa (rif. **Allegato E.1**).

Nello specifico, la località La Capannaccia, considerata frazione/centro minore, è soggetta alle regole di un Piano di Lottizzazione convenzionato approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28/03/1995, e successivamente con Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 23/02/2010 (rif. **Allegato E.1**).

- 10) *Dica, per i beni pignorati pro quota, se l'immobile sia comodamente divisibile in natura; proceda in caso di comoda divisibilità alla formazione di un lotto da assegnare a parte eseguita corrispondente al valore della sua quota di spettanza e prevedendo gli eventuali conguagli in danaro; proceda in caso di non comoda divisibilità alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità e fornisca quindi la valutazione della sola quota quale frazione del valore stimato per l'intero immobile.*

L'immobile è pignorato per intero e per sua conformazione e sviluppo non è divisibile in natura, pertanto può essere formato un solo e unico lotto. Nello specifico:

lotto UNICO: unità immobiliare di cui al Foglio 8, Particella 4, Subalterno 2 del Catasto Fabbricati del Comune di Palau (SS);

Si procederà pertanto alla stima dell'immobile per il suo intero (100%).

- 11) *Valuti la possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato da parte eseguita e*

*comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti; in ogni caso descriva le vie di accesso, pedonale e/o carraio, ad ogni singolo lotto **evitando la formazione di creazione di lotti interclusi e redigendo eventualmente apposito schema grafico esplicativo.***

Il bene, così come costituito, può essere venduto in un unico lotto.

12) *Descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, ubicazione, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale complessiva, altezza interna utile, superfici nette, condizioni di manutenzione; confini, dati catastali attuali ed eventuali pertinenze e accessori. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto.*

12.1) Dati catastali

L'immobile è regolarmente censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palau, Provincia di Sassari, al Foglio 8, Particella 4, Subalterno 2, categoria C/1, Classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 106 mq, rendita Euro 2.289,40 (rif. **Allegato C.1-2-3**).

È altresì depositata la planimetria catastale dell'unità immobiliare, corrispondente allo stato di fatto attuale (rif. **Allegato C.4**).

12.2) Caratteristiche generali e insediative

L'immobile oggetto di pignoramento è la porzione di un fabbricato ubicato nel territorio del Comune di Palau (SS), in località La Capannaccia, Via Giorgio Asproni n. 34/A-B-C.

Risulta essere al piano terra di un fabbricato a tre livelli (di cui uno interrato) a destinazione residenziale e commerciale, sito in posizione tangente alla S.S. 133 che, collegando Palau con Tempio Pausania, passa attraverso la piccola località.

Tale insediamento risulta isolato rispetto alla conformazione urbana di quella parte del territorio, ma la connessione con la menzionata strada statale permette di poter usufruire dei servizi presenti nelle altre località poco distanti. Non mancano le strutture di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel centro urbano di maggior riferimento, Palau, distante circa 6 km e raggiungibile agevolmente percorrendo la strada statale, si possono trovare la maggior parte dei servizi necessari (farmacie, negozi al dettaglio e centri commerciali, luoghi di culto, scuole, gli istituti di credito); il porto e l'aeroporto di Olbia, principali riferimenti del Nord Sardegna, distano rispettivamente di 45 e 48 km (rif. **Allegato B.1-2-3**).

12.3) Caratteristiche distributive

L'unità immobiliare principale, di sviluppo oblungo, con caratteristiche distributive semplici ed orientata approssimativamente secondo l'asse Est-Ovest, si compone di un unico livello, posto ad una quota di circa 25 cm dal piano di campagna circostante e fino a circa 80 cm dal piano stradale prospiciente;

Gli spazi interni sono composti da un'unica zona, comprendente due ambienti formalmente uniti e comunicanti con continuità, con funzione di zona di vendita di superficie utile pari a circa 83 mq, e un locale oblungo adiacente alla parete perimetrale posteriore Est, utilizzato come bagno di servizio, di superficie utile pari a circa 6 mq; l'altezza utile interna è pari a m 3,02 circa al solaio e m 2,62 sotto le travi strutturali che occupano gli assi centrali del soffitto. Seppur contigui e comunicanti dall'interno, ai due locali si può accedere distintamente dal portico frontale esterno. È inoltre presente un accesso posteriore di servizio.

Esternamente sul fronte Sud, nonché lato principale e d'ingresso all'unità, è presente un portico pavimentato di circa 31 mq e altezza m 3,07, posto ad una quota leggermente inferiore della pavimentazione interna e coperto dal solaio di una terrazza di altra proprietà; al portico si accede da alcuni scalini presenti lungo confine bordo strada.

Il tutto risulta semplice, funzionale e ben distribuito (rif. **Allegato B.4**).

12.4) Caratteristiche costruttive

Dal punto di vista costruttivo l'unità immobiliare avere le seguenti caratteristiche:

FONDAZIONI perimetrali e centrali continue in conglomerato cementizio armato, realizzate con calcestruzzo e armatura metallica;

VESPAI di sottofondo realizzati con pietrame sciolto di diversa pezzatura, disposto in opera a mano e finitura con ghiaietto fine;

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE in conglomerato cementizio armato;

SOLAIO di interpiano in latero-cemento;

STRUTTURA DI TAMPONAMENTO perimetrale in blocchi di calcestruzzo dello spessore unitario di cm. 25;

TAVOLATI INTERNI realizzati con mattoni forati di laterizio dello spessore di cm. 8, disposti in foglio e legati con malta cementizia;

MASSETTI in calcestruzzo dosato a q.li 2.50 di cemento, con spessore di cm. 10, con interposta rete elettrosaldata;

INTONACI INTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

INTONACI ESTERNI del tipo civile, in malta cementizia, dosata a q.li 4.00 di cemento per metro cubo d'impasto, dello spessore di circa mm. 15;

tutte le superfici murarie intonacate sono tinteggiate; quelle interne presentano piccoli ammaloramenti evidenti, ma circoscritti, soprattutto lungo la base delle pareti perimetrali confinanti con l'esterno e agli angoli di intersezione con il soffitto; le superfici esterne ne presentano alcuni di lieve entità, prevalentemente distribuiti in prossimità del piano di pavimentazione esterno. Sono evidenti alcuni fori per predisposizione impianti lungo la superficie del muro esterno Est.

PAVIMENTAZIONI INTERNE in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 31x31, in opera su letto di malta cementizia;

PAVIMENTAZIONI ESTERNE del portico in gres porcellanato delle dimensioni unitarie di cm. 40x40.

SOGLIE e BANCALI in lastre di granito dello spessore di cm. 3, non levigate.

RIVESTIMENTO e PAVIMENTAZIONE BAGNI in ceramica monocottura delle dimensioni unitarie di cm. 16x16 per il pavimento e le pareti, in opera previa stesura di idoneo collante; i rivestimenti raggiungono un'altezza di circa 1,92 metri;

INFISSI INTERNI in legno, completi di ferramenta di chiusura;

INFISSI ESTERNI in alluminio verniciato color verde, con vetrocamera, ferramenta di chiusura senza sistema di oscuramento;

APPARECCHI IGIENICO-SANITARI ceramici di tipo corrente; RUBINETTERIE sia con miscelazione meccanica a doppio comando che monocomando;

IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia, realizzato in conformità alle norme vigenti al tempo dell'edificazione, con utilizzatori tipo Bticino;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO non presente;

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO autonomo, costituito da un climatizzatore con n. 2 split interni, con motore esterno installato a pavimento lungo la parete esterna Est;

IMPIANTO IDRICO E FOGNARIO realizzati sottotraccia con collegamento alle rispettive condotte pubbliche;

Nel complesso, l'unità immobiliare, pur non essendo di recentissima edificazione, si presenta

in normale stato di conservazione, con la maggior parte delle finiture, sia interne che esterne, che denotano segni del tempo e dell'incuria per il non utilizzo. Attualmente i locali risultano sgombri da arredo o attrezzature, escluso per un certo quantitativo di rifiuti (rif. **Allegato A**).

- 13) *Determini il complessivo valore dell'immobile, indicando anche il valore delle singole componenti del lotto, considerando lo stato di conservazione dello stesso; nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini, **previa verifica della permanenza in vita dell'usufruttuario al momento della stima**, il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero; nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno, detraendo i costi di ripristino dei luoghi. Nella determinazione del valore l'esperto provvederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi inclusa la riduzione del valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso e gli oneri giuridici.*

13.1) Determinazione della superficie commerciale

Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Poiché tale unità è composta da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale; i coefficienti adottati sono quelli codificati nel "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (allegato 2: **ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**), pubblicato nel 2009 dall'Agenzia del Territorio.

La superficie commerciale risulta essere (rif. **Allegato B.4**):

Vani principali e accessori diretti (superficie lorda)

Unità principale (101,40 x 100%) = 101,40 mq

Pertinenze esclusive di ornamento (superficie omogeneizzata)

Porticato (31,10 x 30%) = 9,33 mq

Superficie commerciale complessiva = 110,73 mq

leggasi *centodieci virgola settantatre metri quadrati*.

13.2) Calcolo del valore del bene al lordo degli oneri da dedurre

Trattandosi di un'unità immobiliare a destinazione d'uso COMMERCIALE si ritiene corretto procedere alla determinazione del valore del bene applicando il criterio sintetico/comparativo: esso permette di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto in base ai prezzi medi di mercato verificatisi in "loco" a data attuale per immobili comparabili, aventi caratteristiche simili, sia intrinseche che estrinseche.

Nel caso specifico il parametro preso come riferimento è la **superficie commerciale** espressa in mq, così come calcolata nel precedente punto "13.1. Determinazione della superficie commerciale"

$$VALORE_{stima} (\text{€}) = SUP_{commerciale} (mq) \times Valore_{unitario\ medio} (\text{€/mq})$$

Il metodo ci permette di accertare con la maggiore approssimazione possibile il valore cercato assumendo i prezzi medi unitari di mercato correnti nella stessa zona o assimilabili, applicati in fabbricati già venduti con caratteristiche tipologiche, di epoca e considerando però beni in ottimo stato di conservazione a cui, come accennato, si decurteranno le spese di ripristino legate alla reale conservazione dell'immobile.

A tale scopo si è proceduto all' acquisizione di informazioni e dati in modo tale da poter impostare un sistema di riferimento sul quale poter inserire l'immobile da equiparare.

Si sono esclusi dalla comparazione tutti quei valori considerati eccezioni affinché il giudizio di stima fosse il risultato di un'indagine riferita ad un mercato normale e non condizionato.

È chiaramente possibile, essendo un regime di libera compravendita, una variazione in aumento o diminuzione del valore pari al 3 - 5%.

Questa possibile oscillazione è da imputare alla molteplicità dei fattori che influenzano il mercato e alla complessità del mercato edilizio in questo periodo di crisi economica.

Sul piano dei parametri che concorrono alla determinazione del valore di mercato del bene in esame particolare rilevanza sono stati associati a:

- localizzazione (posizione rispetto ai servizi, ai centri commerciali ed alle vie di comunicazione della zona);
- previsioni di piano;

- pregio ambientale e panoramicità;
- grado di finitura e pregio dei materiali;
- stato di manutenzione delle strutture e delle finiture;
- età dell'immobile;
- consistenza;
- dotazione di impianti;
- vincoli di occupazione;
- divisibilità in lotti da vendere separatamente;
- situazione normativa, amministrativa e catastale;
- richiesta di mercato;



Trattandosi di un'unità immobiliare di dimensioni medio-piccole, fatte le dovute considerazioni relativamente ai parametri di valutazione e lo stato di conservazione, si è potuto desumere un valore di mercato pari a

2.600,00 €/mq

leggasi duemilaseicento/00 euro al metro quadrato

A sostegno di tale valutazione intervengono anche i valori presenti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia dell'Entrate, individuate per abitazioni civili a destinazione d'uso commerciale in zona periferica (E2) del Comune di Palau (SS), e le cui variazioni negli ultimi anni si riportano in allegato (dal 1° semestre del 2014). È evidente che i valori analizzati per le tipologie "negozi in stato conservativo normale" evidenziano sostanzialmente la costanza della valutazione da un anno all'altro durante gli ultimi 10 anni, senza alcuna fluttuazione (rif. **Allegato G.1**).

Ricordando che la superficie commerciale risulta di **110,73 mq** otteniamo:

$$\text{VALORE}_{\text{stima}} = 110,73 \text{ mq} \times 2.600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 287.898,00$$

leggasi Euro duecentottantasettemilaottocentonovantotto/00

13.3) Calcolo degli oneri da dedurre

Risulta necessaria la riduzione del valore per vizi del bene ed oneri di regolarizzazione urbanistica non eliminabili nel corso del procedimento, pari a non meno di **€ 1.332,00**, oltre quanto non esattamente quantificabile in questa sede.



13.4) Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle considerazioni e dei calcoli effettuati e con un margine di discrezionalità dovuto ai costi di regolarizzazione dell'immobile non esattamente quantificabili in via teorica, si determina il **valore di mercato** dell'unità immobiliare sita in Palau (SS), via Giorgio Asproni n. 34/A-B-C, località La Capannaccia, distinta al Catasto Fabbricati come **Particella 4 Subalterno 2 del Foglio 8**, in cifra tonda pari a

€ 286.000,00

leggasi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Euro duecentottantaseimila/00

----- o -----

In ossequio a quanto richiesto, ritenuto di aver dettagliatamente ed approfonditamente risposto a tutti i quesiti, il CTU provvede al deposito sul portale on line della perizia.

A disposizione per chiarimenti ed integrazioni

Olbia, 30 aprile 2024

IL CTU

Arch. Marco Enrico Trivellin

(documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Documentazione allegata:

- Allegato A** – Documentazione fotografica dei beni
- Allegato B** – Rilievi dello stato di fatto
- Allegato C** – Visure e planimetrie catastali
- Allegato D** – Visure ipotecarie
- Allegato E** – Documentazione edilizia ed urbanistica
- Allegato F** – Documenti giuridici e amministrativi
- Allegato G** – Tabelle delle quotazioni immobiliari
- Allegato H** – Verbali e comunicazioni delle operazioni peritali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Olbia, 30 aprile 2024

IL CTU

Arch. Marco Enrico Trivellin

(documento firmato digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

