

PERIZIA ESTIMATIVA

Immobili siti in zona La Ruda
Comune di Santa Teresa di Gallura

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 188/18 R.G.E.

presso il Tribunale di Tempio Pausania



Giudice delegato alla procedura:

Tecnico incaricato alla perizia:

Dott. ssa Costanza Teti

Arch. Leo Orgiu

1. PREMESSA3

2. OGGETTO DELL'INCARICO3

3. QUESITO N.13

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione di pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.....3

4. QUESITO N. 27

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 etc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, tra 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.....7

5. QUESITO N. 3 10

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: 10

a. se i dati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; 10

b. se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; 10

c. se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in quel caso, la storia catastale del compendio pignorato. 10

6. QUESITO N. 4 12

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 redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale..... 12

7. QUESITO N. 5 17

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale..... 17

8. QUESITO N. 6 17

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 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 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 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 17

9. QUESITO N. 7	19
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.	
10. QUESITO N. 8	19
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.	
11. QUESITO N. 9	20
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.	
12. QUESITO N. 10	20
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.	
13. QUESITO N. 11	21
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.	
14. QUESITO N. 12	21
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.	
15. QUESITO N. 13	21
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.	
16. QUESITO N. 14	22
Determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamento e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espresso; 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	
ALLEGATI	26

- atto di pignoramento con indicazione dei lotti in esecuzione.

Non sono presenti all'interno del fascicolo trascrizioni, visure o planimetrie catastali.

Il Ctu tramite ricerca e richiesta presso gli uffici competenti ha reperito la seguente documentazione:

- trascrizioni e atti di provenienza delle proprietà (all. A);
- visure, mappe e planimetrie catastali (all. B);
- certificato di destinazione urbanistica dei lotti (all. C);
- concessioni edilizie dell'immobile (all. D).

Ipoteca volontaria del 19 aprile 1985, registrata al nn. 1892/137, a rogito del notaio V. Pistilli.

Soggetti interessati:

a favore di Banco di Sardegna Istituto di Credito di Diritto Pubblico con sede legale a Cagliari, C.F. 00096420906;

Unità negoziale:

- terreno in comune di Santa Teresa di Gallura, loc. "La Ruda", distinto al catasto terreni al foglio 9 mapp.le 56, con soprastante fabbricato adibito a Dancing - Bar - Discoteca.

Quota: 1/1.

Ipoteca volontaria atto notarile del 26.07.1993, n. rep. 16335 a rogito del notaio M. Pitzorno trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 06 settembre 1993, ai nn. 5827/726.

Soggetti interessati:

a favore di Banca Unione di Credito - Istituto di Credito di diritto, con sede in Svizzera, C.F. 92025250900;

contro

Unità negoziale:

- immobili siti nel comune di Santa Teresa di Gallura, loc. "La Ruda", distinti al NCU al foglio 9:
 - mapp.le 202 sub. 1, 2,3 e 4
 - mapp.le 688 sub. 1 e 2
- terreni siti nel comune di Santa Teresa di Gallura, loc. "La Ruda", distinti al catasto terreni al foglio 9 mapp.le 14 e mapp.le 56.

Quota: 1/1.

Riprogrammazione mutuo del 11 luglio 2003 rep. 50513 a rogito del notaio V. Pistilli.
Trascritto presso la Conservatoria dei registri di Tempio Pausania il giorno 11.10.2003 ai nn.
12407/2282,

Soggetti interessati:

a favore di Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna, con sede
legale a Cagliari, C.F. 00109480905;
contro [REDACTED]

Unità negoziale:

- immobili siti nel comune in comune di Santa Teresa di Gallura, loc. "La Ruda",

Locazione ultranovennale, scrittura privata con sottoscrizione autentica, notaio V.
Papaccio, del 15.04.2013 n. rep. 78180/33277, trascritto presso la Conservatoria di Tempio
Pausania il 10 maggio 2013, ai nn. 3813/2823.

Soggetti interessati:

a favore della soc. La Ruda S.r.l., con sede in Santa Teresa di Gallura, C.F. 902516510902;
contro [REDACTED]

Unità negoziale:

- immobili siti nel comune in comune di Santa Teresa di Gallura, loc. "La Ruda", distinti
al NCU al foglio 9:
mapp.le 202 sub. 1, 2,3 e 4;
mapp.li 1836,1838;
mapp.le 688 sub. 1 e 2
- terreni siti nel comune di Santa Teresa di Gallura, loc. "La Ruda", distinti al catasto
terreni al foglio 9 mapp.li 1835, 1864, 765, 766.

Quota: 1/1.

Ipoteca volontaria, in rinnovazione, atto notarile del 26.07.1993 n. rep. 16335 a rogito del
notaio M. Pitzorno trascritto presso la Conservatoria di Tempio Pausania il 13 agosto 2013,
ai nn. 6840/930.

Soggetti interessati:

a favore di Banca Unione di Credito - Istituto di Credito di diritto, con sede in Svizzera, C.F.
92025250900

contro [REDACTED]

Unità negoziale:

- immobili siti nel comune in comune di Santa Teresa di Gallura, loc. "La Ruda", distinti
al NCU al foglio 9:
mapp.le 202 sub. 1, 2,3 e 4

mapp.le 688 sub. 1 e 2

- terreni siti nel comune di Santa Teresa di Gallura, loc. "La Ruda", distinti al catasto terreni al foglio 9 mapp.le 14 e mapp.le 56.

Quota 1/1

Atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobiliare del 19.07.2018, rogante ufficio giudiziario di Sassari.

Soggetti interessati:

DIESIS SPV S.r.l, con sede legale in V. Alfieri n. 1, Conegliano (Tv), C.F. 04796250266;

contro

di 1/1;

Unità negoziale:

Lotto di terreno, sito in Santa Teresa Gallura, distinto al catasto terreni al foglio 9, mappali 766, 1943, 1946 e 690, con sovrastanti fabbricati distinti al NCEU al foglio 9, mappali 202 sub. 1, 200 sub. 5 (già foglio 9, mappali 14 e parte 56 parte). Con annessi e connessi relativi frutti per l'intera proprietà.

Nota di trascrizione: trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Tempio Pausania in data 09.08.2018 ai nn. 7035/5123.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Ctu in data 15.03.2021 con Prot. 4147 faceva richiesta presso il comune di Santa Teresa di Gallura del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per i seguenti immobili:

- Foglio 9 mappale 690 - 766 - 1943 - 1946 (catasto terreni);
- Foglio 9 mappale 202 sub.1 e 5 (catasto fabbricati).

In data 28.04.2021 l'ufficio preposto rilasciava il CDU identificando i terreni e le aree urbane come di seguito riportato:

- Foglio 9 mappale 766 ricadente in parte in zona H3 (di rispetto cimiteriale) e in parte Sottozona F4.11 (Boncammino);
- Foglio 9 mappali 690 - 1943 - 1946 ricadente in Sottozona F4.11;
- Foglio 9 mappali 202 sub1 e sub 5 in Sottozona F4.11.

4. 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 ETC.); DESCRIVA LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE (STRUTTURE VERTICALI, SOLAI, INFISSI ESTERNI ED INTERNI, "RD 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.

Risposta n. 2

Visionato tutto il materiale inerente la causa e preso atto della documentazione necessaria per l'identificazione dell'immobile oggetto di perizia, al fine di poter effettuare la comunicazione di inizio operazioni peritali con relativo sopralluogo in loco, si è provveduto alle seguenti ricerche:

1_ ispezioni presso gli uffici del Catasto di Sassari per la richiesta della planimetria catastale;

2_ domanda di accesso ai documenti amministrativi del comune di Santa Teresa di Gallura per la richiesta di Concessione Edilizia dell'immobile con relativi elaborati grafici.

Raccolto il materiale necessario per l'identificazione dell'immobile si è provveduto a inviare le seguenti comunicazioni:

- in data 26.01.2021 a mezzo servizio postale e telematico, veniva inviata alla parte debitrice, alla parte creditrice e all'I.V.G la comunicazione di inizio operazioni peritali.

Il giorno 17 febbraio 2021, così come comunicato tramite convocazione, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza:

- del sig. Emanuele Murrighili in rappresentanza dall'I.V.G.

Non essendo riuscito a concludere il rilievo in tale data veniva fissata un secondo sopralluogo per il giorno 2 marzo 2021 ed un terzo in data 28 marzo 2021 per effettuare il rilievo strumentale ai fini dell'aggiornamento catastale (all. E).

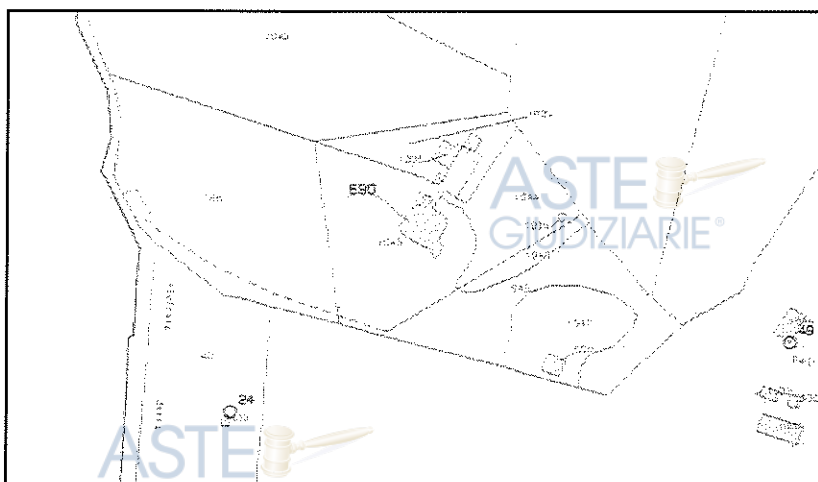
Descrizione del bene.

Il bene oggetto di perizia comprende una struttura adibita a locale da ballo con annessa corte e i terreni circostanti, siti in località La Ruda nel comune di Santa Teresa di Gallura (all. F).

Santa Teresa di Gallura è un paese costiero posto a nord della Gallura con vocazione prevalentemente turistica, rinomato per le spiagge e le cale di particolare interesse naturalistico e paesaggistico e per essere la punta della Sardegna più vicina alla Corsica. Nello specifico l'edificio sorge in una zona isolata a poco meno di 2 km dal paese, raggiungibile dalla strada di Buoncammino dopo aver percorso circa 400 metri dal bivio dalla SS133b.

L'ingresso alla proprietà avviene tramite un cancello sprovvisto di numero civico che immette in un viale, in parte alberato, orientato secondo un asse est ovest che si conclude dinanzi all'immobile denominato discoteca Estasis.

L'accesso alla discoteca avviene superando terreni identificati con mappale 766 di circa 14.457 mq e mappale 1946 di ca. 6.931 mq, quest'ultimo in aderenza al locale su tre lati, mentre la struttura insiste sul mappale 690 sub 7 di ca. 1.367 mq.



Estratto di mappa - I mappali interessati al C.T. sono il 690 - 766 - 1943 - 1946.

La costruzione del locale risale agli inizi degli anni '70, in prossimità di un'altra struttura ad uso ristorante, della stessa proprietà ma non oggetto della presente esecuzione; il pignoramento comprende anche tre lotti di terreno posti nelle vicinanze dell'edificio.

La struttura si presenta in buono stato di conservazione e si sviluppa su una superficie di circa 1.654 mq organizzata su due aree, la prima composta dall'edificio principale coperto e la seconda dall'area esterna comprensiva anch'essa di strutture coperte.

La struttura si sviluppa secondo una asse nord ovest - sud est ed è composta da un edificio di forma irregolare, identificabile principalmente da una pianta rettangolare con

gli angoli arrotondati, dalla quale si intersecano dei volumi secondari.

La discoteca, distribuita su una pianta articolata, è composta da 3 volumi principali, il primo posto a nord ovest con funzione di ingresso, il secondo che comprende la vera e propria discoteca e il terzo, posto a sud est, con funzione di bar ripostiglio a disposizione del patio posto sul retro.

La superficie coperta dell'immobile è di circa 696 mq mentre la superficie pavimentata è di ca. 609 mq.

L'ingresso alla discoteca è composto da una piccola volumetria anticipata da una veranda coperta in legno, accessibile tramite un corridoio costeggiato da un lato dalla reception e dall'altro da un piccolo ambiente ad uso esclusivo del gestore dell'attività.

Arrivati alla sala da ballo ci si trova dinanzi ad un grande ambiente colonnato di forma pressoché ovoidale, caratterizzato da scalini e gradoni curvilinei che delimitano degli ambienti di diversa altezza.

Tutta la stanza è caratterizzata da solai bianchi con travi in legno e pareti in parte rivestire in pietra, con l'area della pista da ballo illuminata da finestre poste sulle pareti laterali che sorreggono una copertura a padiglione.

La parete opposta all'ingresso è ospita centralmente il bar che a sua volta è affiancato a nord ovest da un locale adibito a ripostiglio e a sud est dai bagni, mentre usciti fuori nel patio si accede all'ultimo corpo di fabbrica con funzione di angolo bar e ripostiglio.

Sul retro dell'edificio si sviluppa un patio caratterizzato al centro da una pista da ballo estiva con soprastante copertura circolare, circondata da aiuole e aree sopraelevate in parte coperte.

Le aree esterne comprendono una superficie di circa 955 mq e comprendono la pista da ballo di ca. 95 mq, un blocco di servizi igienici di ca. 40 mq posto sul confine sud, delle tettoie con piccoli ripostigli amovibili per ca. 110 mq e percorsi e aree verdi che si snodano per ca. 710 mq.

Esternamente l'edificio si presenta con un'architettura semplice ma ben integrata con il contesto circostante mediante l'utilizzo di colori tenui, il rivestimento di parete con pietra locale e l'utilizzo di coperture in legno e soprastanti coppi rossi.

L'edificio è stato realizzato con una struttura mista composta da pareti con muratura portante e pilastri e solai inclinati in laterocemento con sottostanti travetti in legno.

La conformazione dell'edificio è irregolare, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate di bianco e in parte rivestire con pietra da campo posta a conci irregolari mentre le strutture amovibili poste sul retro sono principalmente in legno.

Essendo un locale adibito a discoteca non è stata posta particolare cura nella scelta degli infissi che si presentano di diverse tipologie e colorazioni tra le quali alluminio, legno o porte antipanico in ferro verniciato; in alcune bucatore sono poste delle semplici inferiate

senza la presenza dell'infisso.

L'edificio è servito da acqua calda sanitaria prodotta mediante boiler elettrici di vecchia generazione collocati nei bagni, il locale è dotato di gruppo elettrogeno te collocato in un locale tecnico, posto nel mappale 1947 non oggetto di esecuzione, che garantisce l'erogazione della corrente in caso di disservizi del fornitore di energia elettrica.

La pratica Suap 4289 del 2016 presentata in Comune per avvio attività allegava le certificazioni impiantistiche della discoteca tra le quali il certificato antincendio e elettrico, indispensabili per l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività.

Superato il lotto in aderenza alla discoteca, identificato con il mappale 1943, si arriva al mappale 1946 di circa 6.931 mq, che con una conformazione irregolare abbraccia un lotto non in esecuzione su cui insiste un edificio residenziale.

All'interno dell'area sono presenti dei ruderi verosimilmente destinati a ricovero bestiame.

5. 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:

- A. SE I DATI IN PIGNORAMENTO NON HANNO MAI IDENTIFICATO L'IMMOBILE E NON CONSENTONO LA SUA UNIVOCA IDENTIFICAZIONE;
- B. SE I DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO SONO ERRONEI MA CONSENTONO L'INDIVIDUAZIONE DEL BENE;
- C. SE I DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO, PUR NON CORRISPONDENDO A QUELLI ATTUALI, HANNO IN PRECEDENZA INDIVIDUATO L'IMMOBILE RAPPRESENTANDO IN QUEL CASO, LA STORIA CATASTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO.

Risposta n. 3:

I dati indicati nel pignoramento hanno permesso l'individuazione dei beni oggetto di perizia di seguito elencati:

- Foglio 9 mappale 690 - 766 - 1943 - 1946 (catasto terreni);
- Foglio 9 mappale 202 sub. 1 e sub. 5 (catasto fabbricati).

I beni oggetto di pignoramento sono identificati come segue.

Dati catastali

Gli immobile sono distinti al N.C.U. di Sassari sezione del comune di Santa Teresa di Gallura

al **Foglio 9:**

- Mapp.le: 202

- Sub: 1

- Zona cens.: 1

- Intestato a:

Dati derivanti da: Variazione del 29.06.1991 - Variazione dati catastali
(n. 192.1/1991).

- Mapp.le: 202

- Sub: 5

- Categoria: in corso di definizione

- Intestato a:

Dati derivanti da: Altre del 12.11.2015 protocollo n. SS0128258 in atti dal
12.11.2015 in corso di definizione (n. 1842.1/2015).

Gli immobile sono distinti al Catasto Terreni di Sassari sezione del comune di Santa Teresa
di Gallura al Foglio 9:

- Mapp.le: 690

- Classe: Ente urbano

- Sup. catastale: 13 67

- Intestato a: -

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 06.09.1991 in atti dal 27.03.1995
(n. 1608.1/1991).

- Mapp.le: 766

- Classe: Pascolo 3

- Sup. catastale: 1 44 57

- Reddito domen.: 7,47

- Reddito Agrario: 5,23

- Intestato a: Proprietà per 1/1

- Usufruttuaria: Nasini Carmela

Dati derivanti da: Tabella di variazione del 22.02.2011 protocollo n. SS0051997 in
atti dal 22.02.2011 presentato il 19.02.2011 (n. 51997.1/2011).

- Mapp.le: 1943

- Classe: Pascolo 3

- Sup. catastale: 94 28

- Reddito domen.: 4,87

- Reddito Agrario: 3,41

- **Intestato a:** [REDACTED] Proprietà per 1/1
- **Usufruttuaria:** Nasini Carmela
Dati derivanti da: Frazionamento del 13.11.2015 protocollo n. SS0129070 in atti
dal 13.11.2015 presentato il 12.11.2015 (n. 129070.1/2015).

- **Mapp.le:** 1946
- **Classe:** Pascolo 3
- **Sup. catastale:** 69 31
- **Reddito domen.:** 3,58
- **Reddito Agrario:** 2,51

- **Intestato a:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1
- **Usufruttuaria:** Nasini Carmela
Dati derivanti da: Frazionamento del 13.11.2015 protocollo n. SS0129070 in atti
dal 13.11.2015 presentato il 12.11.2015 (n. 129070.1/2015).

Si evidenzia che i beni in esecuzione [REDACTED] prima dell'aggiornamento catastale apportato dal Ctu erano intestati alla [REDACTED] e oggetto di usufrutto da parte di altra ditta.

Inoltre, oltre ad aver rilevato volumetrie non accatastate, è stata riscontrata la mancanza di allineamento tra catasto terreni e fabbricati che interessava il mappale su cui insiste l'immobile.

Per quanto sopra esposto sono state apportate delle variazioni catastali che hanno comportato la generazione al catasto terreni del mappale 2051 in sostituzione del mappale 1943 e al NCF il mappale 690 in luogo del mappale 202.

6. 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 REDAZIONE ED ALL'ACCATASTAMENTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI NON REGOLARMENTE ACCATASTATE, INSERENDO NELL'ELABORATO PERITALE LA PLANIMETRIA CATASTALE.

Risposta n. 4:

A seguito di accurate verifiche catastali sono state riscontrate una serie di problematiche che interessavano l'intestazione dei beni oggetto di pignoramento e l'usufrutto degli stessi ad altra ditta, e nello specifico:

- i beni in esecuzione della [REDACTED] erano intestati in Catasto alla ditta [REDACTED] come nuda proprietà e alla Sig.ra Carmela Nasini come usufruttuaria;

- l'usufruttuaria è risultata sconosciuta dall'esecutato, in quanto tale usufrutto era in essere ancor prima dell'acquisto dei beni da parte della [REDACTED];

- sono stati rilevati dei volumi non accatastati sul mappale 1943, indispensabili all'attività commerciale (che insiste sul mappale 202); per tali volumetrie è stato necessario l'accorpamento con la discoteca in un unico mappale;

- i mappali su cui insiste la discoteca non avevano allineamento tra il catasto terreni, indicato con mappale 690, e quello fabbricati indicato con mappale 202 sub. 1 e 5.

L'incongruità tra la ditta esecutata [REDACTED] e la ditta intestataria in catasto dei beni in esecuzione, [REDACTED], rendevano impossibile l'allineamento tra catasto fabbricati e terreni e l'accorpamento delle volumetrie costruite sul mappale 1943 e la discoteca identificata al catasto terreni al mappale 690 e al catasto fabbricati al mappale 202 sub 1 e 5.

In data 15.06.2021 il Ctu presentava al GE Istanza di autorizzazione a procedere per la riunioni di usufrutto - voltura, accatastamento con presentazione dei relativi costi per lo svolgimento della pratica.

In primo luogo è stata svolta una ricerca presso il comune di Santa Teresa di Gallura per capire la data di morte della sig.ra Nasini intestataria dell'usufrutto.

La ricerca anagrafica del soggetto usufruttuario, la sig.ra Nasini Carmela, ha messo in luce che il decesso della stessa è avvenuto in data 11.01.1952 pertanto antecedente alla data di acquisto dei beni.

Contemporaneamente sono state immediatamente avviate le ricerche presso l'agenzia delle entrate e presso la conservatoria di Tempio Pausania dalle quale si è appreso che nel 1980 è avvenuta la trasformazione della ditta [REDACTED]

Concluse tali ricerche il Ctu ha presentato sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni la voltura per trasformare la ditta intestataria dei beni da [REDACTED] e immediatamente a seguire la riunione di usufrutto per la morte della signora Nasini Carmela.

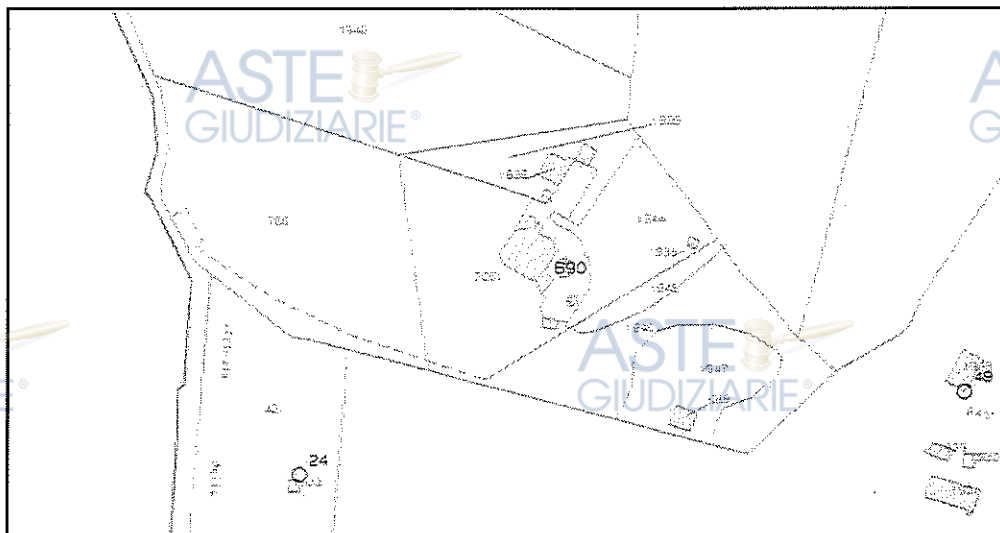
Approvate tali richieste si è proceduto alla redazione del tipo mappale con frazionamento realizzato con rilievo GPS per l'individuazione Punti Fiduciali e la redazione Pregeo.

Infine è stata presentata la variazione catastale con planimetrie aggiornate (all. G). Le procedure sopra indicate hanno comportato i seguenti aggiornamenti catastali:

- eliminazione dell'usufrutto a nome della sig.ra Nasini Carmela;
- corretta intestazione catastale della [REDACTED];
- allineamento catasto terreni e fabbricati dell'immobile e con soppressione dei beni

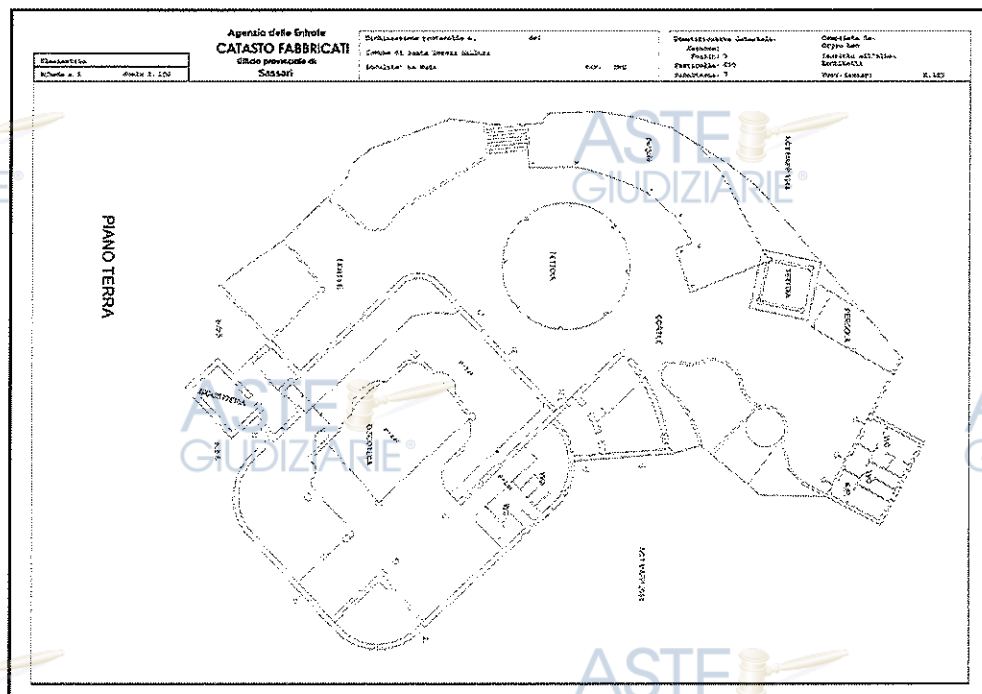
PERIZIA ESTIMATIVA DI UN EDIFICIO COMMERCIALE AD USO DISCOTECA E DEI TERRENI ANNESSI -
LOCALITA' LA RUDA - COMUNE DI SANTA TERESA DI GALLURA

indicati al NCT al Foglio 9 mappale 1943 e al NCF al Foglio 9 mappale 202 sub 1 e 5 a
favore del Foglio 9 mappale 690;



Estratto di mappa - i mappali i nuovi interessati al C.T. sono il 690 - 766 - 2051 - 1946.

- accatastamento delle pertinenze alla discoteca al NCF al Foglio 9 mappale 690 sub 5 e 7;
- soppressione nel NCT del Foglio 9 mappale 1943 con generazione del mappale 2051.



Planimetria catastale mappale 690 sub 7.

Di seguito verranno indicati i dati aggiornati presso il N.C.T. e N.C.F. di Sassari sezione del
comune di Santa Teresa di Gallura al **Foglio 9**:

Dati catasto terreni

- **Mapp.le:** 690
- **Classe:** Ente urbano
- **Sup. catastale:** 2.662 mq

Dati derivanti da: Tipo Mappale del 20.09.2021 Pratica n. SS0056887 in atti dal 20.09.2021 (n.56887.2/2021).

- **Mapp.le:** 766
- **Classe:** Pascolo 3
- **Sup. catastale:** 14.457 mq
- **Reddito domen.:** 7,47
- **Reddito Agrario:** 5,23
- **Intestato a:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Ricongiungimento di Usufrutto - Pratica del 24.06.2021
Rettifica intestazione società - Pratica del 24.06.2021
Rettifica di intestazione all'attualità - Pratica del 08.09.2021

- **Mapp.le:** 1943

Variazione di soppressione: pratica n. SS0056887 in atti dal 20.09.2021 - Tipo Mappale presentato il 20.09.2021 (n. 56887.1/2021).

- **Mapp.le:** 1946
- **Classe:** Pascolo 3
- **Sup. catastale:** 6.931mq
- **Reddito domen.:** 3,58
- **Reddito Agrario:** 2,51
- **Intestato a:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati derivanti da: Ricongiungimento di Usufrutto - Pratica del 24.06.2021
Rettifica intestazione società - Pratica del 24.06.2021
Rettifica di intestazione all'attualità - Pratica del 08.09.2021

- **Mapp.le:** 2051
- **Classe:** Pascolo 3
- **Sup. catastale:** 8.133 mq
- **Reddito domen.:** 4,20
- **Reddito Agrario:** 2,94
- **Intestato a:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Ricongiungimento di Usufrutto - Pratica del 24.06.2021
Rettifica intestazione società - Pratica del 24.06.2021
Rettifica di intestazione all'attualità - Pratica del 08.09.2021
Tabella di variazione - Pratica del 20.09.2021

Dati catasto fabbricati

- **Mapp.le:** 690
- **Sub:** 7
- **Zona Censuaria:** 1
- **Rendita:** 6986,20 €
- **Categoria:** D/8
- **Intestato a:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1
- **Località:** La Ruda SNC Piano T

Dati derivanti da:

Ampliamento del 11.10.2021 Pratica n. SS0062091 in atti dal
12.10.2021 (n.15123.1/2021).

- **Mapp.le:** 690
- **Sub:** 5
- **Categoria:** F/4
- **Intestato a:** [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Bonifica identificativo Catastale Pratica n. SS0044329 in atti
dal 13.07.2021 (n.10248.1/2021).

Annotazioni: Soppressione F 9 M 202 S5 per allineamento
mappe

- **Mapp.le:** 202
- **Sub:** 1

Variazione di soppressione: pratica n. SS0044329 in atti dal 13.07.2021- Bonifica
identificativo catastale presentato il 13.07.2021
(n.10248.1/2021).

- **Mapp.le:** 202
- **Sub:** 5

Variazione di soppressione: pratica n. SS0044329 in atti dal 13.07.2021- Bonifica
identificativo catastale presentato il 13.07.2021
(n.10248.1/2021).

Annotazione: costituita dalla soppressione del mappale 202
sub 5 per allineamento mappe.

7. QUESITO N. 5

INDICHI L'UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Risposta n. 5:

Secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del comune di Santa Teresa di Gallura e quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) i terreni e le aree urbane oggetto di perizia sono così identificate:

- Foglio 9 mappale 766 ricadente in parte in zona H3 (di rispetto cimiteriale) e in parte Sottozona F4.11 (Boncammino);
- Foglio 9 mappali 690 - 1943 -1946 ricadente in Sottozona F4.11;
- Foglio 9 mappali 202 sub1 e sub 5 in Sottozona F4.11.

Sottozona F4.11 - "Boncammino"

L'area è collocata fisicamente in adiacenza alla struttura sportiva comunale di Boncammino. Nell'area sono consentiti usi turistici.

Zona Omogenee H - Salvaguardia ambientale

Comprendono le zone le parti di territorio non classificabili secondo i criteri usati per le altre zone e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.

Sottozona H3 di rispetto cimiteriale

Sono le aree comprese entro 200 m dai confini dell'area cimiteriale, è consentita la formazione di aree verdi e parcheggi, e la costruzione di piccoli edifici per la vendita di fiori e oggetti per il culto.

8. QUESITO N. 6

INDICHI LA CONFORMITÀ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L'ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONI 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 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 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 2011, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Risposta n. 6:

Al fine di poter rispondere al presente quesito il C.T.U. ha effettuato le verifiche presso gli uffici tecnici del comune di Santa Teresa di Gallura, pertanto in data 06.06.2020 è stata fatta richiesta di accesso alla documentazione amministrativa per la verifica dello stato di conformità dell'immobile.

Dopo una serie di incontri presso gli uffici tecnici preposti, il Comune rilasciava la documentazione richiesta dalla quale è emerso che il fabbricato è stato realizzato in virtù delle seguenti concessioni:

1. Concessione Edilizia n. 2820/69 Progetto di un night club a nome di Gerolamo Tramoni.
2. Condono Edilizio n. 60/85 a nome della società Maestrale per la realizzazione di un bar discoteca e locali magazzino.
3. Concessione in sanatoria n. 9 del 03.06.1988 - Progetto di sanatoria locale discoteca "Il Nuraghe".
4. Concessione Edilizia n.1274 del 02.06.1988.
5. Abitabilità n. 1223 del 30.06.88.
6. Concessione Edilizia n. 1587 del 12.06.1991 - Realizzazione di un vano ricovero gruppo elettrogeno.
7. Concessione Edilizia n. 2651 del 21.06.2001 - Realizzazione di veranda coperta a pergola e servizi igienici.
8. Licenza n. 9046 del 3.06.2008.
9. Pratica Suap 2340/2013 Subingresso attività.
10. Pratica Suap 4289/2016 Presentazione Scia per CPI scaduto.

A seguito delle verifiche effettuate è emerso che l'immobile dovrà essere sottoposto ad un accertamento di conformità in quanto sono presenti piccole difformità che interessano la pianta e i prospetti, la distribuzione degli spazi esterni e delle coperture presenti nell'area di pertinenza retrostante al locale.

Va precisato che i disegni presentati nelle pratiche Suap del 2013 e 2016 rispettano verosimilmente lo stato attuale dei luoghi, tuttavia non è stato mai presentato un accertamento di conformità per sanare le difformità presenti nella struttura.

Rispetto a quanto previsto dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia di

seguito si elencano le difformità riscontrate.

Discoteca (Foglio 9 mappale 690 sub 7)

- All'ingresso è presente una tettoia non autorizzata;
- i prospetti e la pianta hanno minime differenze rispetto ai grafici di progetto concessionato;
- la copertura esterna per la pista da ballo è differente da quanto concessionato;
- esternamente sono presente delle coperture amovibili prive di autorizzazione;
- non sono presenti nel progetto autorizzato le sistemazioni esterne.

Lotto di terreno identificato al Foglio 9 mappale 1946

All'interno dell'area sono presenti delle piccole strutture in blocchi di cls probabilmente utilizzate come recinzione per animali.

Per quanto riguarda i costi, la valutazione della sanabilità richiede la realizzazione di un progetto di sanatoria da sottoporre all'ufficio comunale competente, pertanto la relativa valutazione, ad avviso dello scrivente, non può essere definita con certezza matematica dovendo procedere materialmente alla predisposizione di un progetto per la regolarizzazione delle opere da sanare.

Il sottoscritto pertanto procederà a quantificare forfettariamente tali valori, che andranno a concorrere al deprezzamento dell'immobile in fase di stima.

9. 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.

Risposta n. 7:

A seguito di verifiche i beni non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

10. 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.

Risposta n. 8:

L'immobile non è soggetto a spese fisse di gestione in quanto è indipendente e privo di condominio.

11. 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.

Risposta n. 9:

Vista l'esistenza di una via che costeggia la proprietà che può garantire l'accesso nei diversi mappali, Il Ctu ritiene sia possibile la vendita dei beni pignorati in 3 lotti come di seguito identificati:

lotto 1 F 9 mappale 766

lotto 2 F 9 mappale 690 su. 5 e sub. 7 (discoteca)e mappale 2051

lotto 3 F9 mappale 1946

I 3 lotti non necessitano di frazionamento in quanto già definiti catastalmente e potenzialmente accessibili indipendentemente dalla strada sopracitata.

12. 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.

Risposta n. 10:

I beni oggetto di pignoramento sono di un unico proprietario ossia della Maestrale S.r.l.

13. 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.

Risposta n. 11:

L'immobile risulta sotto contratto di affitto di ramo di azienda rogato dal notaio dott.ssa Mariangela Musitelli con repertorio n.50655 in data 13.02.2017 con decorrenza di 9 anni con un canone di affitto annuo di € 12.000,00 oltre iva ai sensi di legge (All. H)

Dalle indagini di mercato effettuate si è rilevato che il canone di locazione, pari a € 1.000,00 mensili, è ben al di sotto del valore di mercato di locazione (valori OMI) che per locali di tali dimensioni varia tra i 12 380,00 € /mensili e i 15 800,00 €/mensili.

14. 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.

Risposta n. 12:

L'immobile non è una residenza ma si tratta di un locale adibito a discoteca con terreno annesso.

15. 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 ATTIVITÀ 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 RISCOSSO.

Risposta n. 13:

I beni pignorati non sono gravati da vincoli di natura artistica, storica, di indivisibilità e inalienabilità.

Non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale.

Si rileva che allo stato attuale il locale ristorante, non oggetto del presente pignoramento, condivide con la discoteca il viale di accesso senza alcuna servitù trattandosi della stessa proprietà.

16. 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 ADEGUAMENTO 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 COMPRESI QUELLE CHE HANNO GIUSTIFICATO LA RIDUZIONE O CORREZIONE NELLA QUANTIFICAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

Risposta n. 14:

Per determinare il valore di mercato degli immobili in oggetto si è proceduto seguendo il metodo "sintetico-comparativo" in base ai parametri tecnici (€/mq) o (€/ha).

Tale metodo permette di accertare con maggiore approssimazione il più probabile valore venale dei beni.

Tramite il raffronto fra gli altri immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto (oggetto di compravendita in data recente), si sono creati dei parametri di

riferimento nei quali e' stato inserito, comparativamente, il bene da stimare; sono state consultate un adeguato numero di agenzie immobiliari locali, l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, inoltre sono stati tenuti in considerazione i seguenti parametri:

- la localizzazione,
- accessibilità dalle principali vie di comunicazione,
- volumetria presente sul lotto,
- la potenzialità edificatoria residua del lotto.

Nella formazione dei parametri di riferimento sono stati esclusi, ovviamente, tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia l'espressione di un mercato normale.

Vista la tipologia e le caratteristiche del compendio da stimare e la possibilità di vendita separata dei beni, in 3 distinti lotti, si procederà nell'effettuare autonome analisi di stima.

Di seguito l'identificazione dei lotti in vendita:

- lotto 1 interessa il terreno identificato al mappale 766;
- lotto 2 comprende il mappale 690 sub 5, sub 7 e mappale 2051;
- lotto 3 interessa il terreno identificato al mappale 1946.

Stima del Lotto 1 - terreno identificato al Foglio 9 mappale 766

Vista la destinazione urbanistica del lotto che per circa i 2/3 è edificabile, vista la potenzialità volumetrica, subordinata alla presentazione di un PdL, l'ubicazione del lotto che come meglio descritto al p.to 4 è posto dinanzi alla strada principale, si è stimato che il può probabile valore di mercato sia quantificabile in € 400/mc, pertanto tenendo conto che la superficie del terreno è

$$S_T = 14\,457,00 \text{ mq}$$

la quota di terreno edificabile è pari a:

$$S_E = 14\,457,00 \text{ mq} \times 2/3 = 9\,638 \text{ mq}$$

Tenendo conto che l'indice territoriale I_t per la zona F4.11 è pari a 0,15 la potenzialità volumetrica del lotto è uguale:

$$S_E \times I_t = 9\,638 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mc/mq} = 1\,445,70 \text{ mc}$$

Pertanto il valore venale del terreno è:

$$V_E = 1\,445,70 \text{ mc} \times 400,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 578\,280,00$$

Il valore medio di mercato della quota parte di terreno non edificabile è pari a 5,00 €/mq da cui:

Superficie terreno non edificabile

$$S_{NE} = S_T - S_E = (14\,457,00 - 9\,638,00) \text{ mq} = 4\,819 \text{ mq}$$

Valore terreno non edificabile:

$$V_{NE} = 4\,819 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 24\,095,00$$

$$\text{Pertanto } V_t = \text{Valore terreno} = V_E + V_{NE} = \text{€ } 578\,280,00 + \text{€ } 24\,095,00 = \text{€ } 602\,375,00.$$

Valore arrotondato € 602 000,00.

Stima del Lotto 2 – immobile identificato al Foglio 9 mappale 690 sub 5, sub 7 e terreno identificato con il mappale 2051

Stima fabbricato locale discoteca e pertinenze

In considerazione di quanto esposto nei paragrafi precedenti e di quanto documentato con rilievo fotografico (all. F), dopo un'attenta analisi sull'immobile, visto il discreto grado di conservazione che richiede opere di manutenzione ordinaria, le difformità rilevate, si ritiene che il più probabile valore dell'immobile (V) possa essere determinato applicando al prezzo di mercato un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà del fabbricato, dello stato di conservazione dello stesso e delle spese necessarie per sanare quanto non regolarmente autorizzato.

Si valuta che il più probabile valore di mercato per un immobile ad uso discoteca/bar in buono/ottimo stato con caratteristiche simili sia pari a 2 000,00 €/mq

$$V = \alpha V_s$$

Dove:

α = coefficiente di deprezzamento

V_s = valore di mercato

Si ritiene che un congruo deprezzamento che tenga conto dello stato dell'immobile, pari al 20% pertanto $\alpha = 0,80$.

1. Superficie discoteca	S_d	696,00 mq x 100% =	696,00 mq
2. Superficie pertinenze esterne (bagni/patio etc.)	S_{pe}	955,00 mq x 50% =	477,50 mq
3. *Superficie terreno di pertinenza	S_{tp}	110 mq x 5% =	5,50 mq
4. SUPERFICIE COMMERCIALE SC [mq] (arrotondato)			1 179,00 mq
5. Valore di mercato v [€/mq]			€ 2 000,00
VALORE VENALE $V_s = S_c \cdot v$			€ 2 358 000,00
6. α = coefficiente di deprezzamento			0,80
7. VALORE VENALE DELL'IMMOBILE $V_i = \alpha V_s$			€ 1 886 400,00

Stima terreno

Vista la potenzialità volumetrica, subordinata alla presentazione di un PdL, l'ubicazione del lotto adiacente alla discoteca, si è stimato che il più probabile valore di mercato sia quantificabile in € 400/mc, pertanto tenendo conto che la superficie del terreno è $S_T = 8 133,00$ mq.

Tenendo conto che l'indice territoriale I_t per la zona F4.11 è pari a 0,15 la potenzialità volumetrica del lotto è pari a:

$$S_{ex} I_t = 8 133,00 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mc/mq} = 1 219,95 \text{ mc}$$

Pertanto il valore venale del terreno è:

$$V_E = 1\,219,95 \text{ mc} \times 400,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 487\,980,00$$

Pertanto il valore del Lotto 2 è:

$$V_D = V_I + V_T = \text{€ } 1\,886\,400,00 + \text{€ } 487\,980,00 = \text{€ } 2\,374\,380,00 \text{ arrotondato}$$

$$V_D = \text{€ } 2\,374\,000,00$$

Stima del terreno identificato al Foglio 9 mappale 1946

Vista la destinazione urbanistica del lotto e la potenzialità volumetrica, subordinata alla presentazione di un PdL, l'ubicazione del lotto che come meglio descritto al p.to 4 è posto dinanzi alla strada principale, si è stimato che il più probabile valore di mercato sia quantificabile in € 400/mc, pertanto tenendo conto che la superficie del terreno è

$$S_T = 6\,931,00 \text{ mq}$$

la quota di terreno edificabile è pari a:

Tenendo conto che l'indice territoriale I_t per la zona F4.11 è pari a 0,15 la potenzialità volumetrica del lotto è pari a:

$$S_E \times I_t = 6\,931 \text{ mq} \times 0,15 \text{ mc/mq} = 1\,039,65 \text{ mc}$$

Pertanto il valore venale del terreno è:

$$V_E = 1\,039,65 \text{ mc} \times 400,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 415\,860,00,00$$

Tenendo conto delle spese necessarie per la demolizione dei ruderi destinati a ricovero animali sia pari a circa € 1 500,00 il valore venale (arrotondato) del terreno è pari a:

$$V_T = \text{€ } 414\,000,00$$

In conclusione di seguito si riassume il valore dei singoli lotti:

- **Lotto 1** **€ 602 000,00.**
- **Lotto 2** **€ 2 374 000,00**
- **Lotto 3** **€ 414 000,00**

Il CTU

Arch. Leo Orgiu



ALLEGATI

- | | |
|------------|--|
| Allegato A | Elenco delle trascrizioni e delle ispezioni ipotecarie |
| Allegato B | Identificazione catastale all'atto del pignoramento |
| Allegato C | Certificazione di destinazione urbanistica |
| Allegato D | Concessione Edilizia |
| Allegato E | Verbale di sopralluogo |
| Allegato F | Documentazione fotografica |
| Allegato G | Aggiornamento catastale |
| Allegato H | Contratto di locazione |