



## Sommario

<b>1. PREMESSE E QUESITI .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE.....</b>	<b>9</b>
2.1 Esame dei documenti depositati ai sensi dell'ex art. 567 c.p.c. ....	9
2.2 Comunicazioni alle parti.....	10
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI.....</b>	<b>11</b>
3.1 Punto n° I.....	11
3.2 Punto n° II.....	14
3.3 Punto n° III.....	16
3.4 Punto n° IV .....	18
3.5 Punto n° V .....	19
3.6 Punto n° VI .....	19
3.7 Punto n° VII .....	22
3.8 Punto n° VIII .....	22
3.9 Punto n° IX .....	22
3.10 Punto n° X .....	23
3.11 Punto n° XI .....	23
3.12 Punto n° XII .....	24
3.13 Punto n° XIII .....	24
3.14 Punto n° XIV .....	25
<b>4. CONCLUSIONI.....</b>	<b>29</b>



# Tribunale di Tempio Pausania

Oggetto: Procedura n° 1/2020 R.G.E.

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CREDITORE PROCEDENTE  
**BPER Credit Management S.C. p.A.**

CREDITORE INTERVENUTO  
[REDACTED]

CREDITORE ISCRITTO NON INTERVENUTO  
**AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**

DEBITORE  
[REDACTED]

### **1. PREMESSE E QUESITI**

PREMESSO che:

- in data 10.09.2020 presso il Tribunale di Tempio Pausania nell'Udienza della Procedura Esecutiva n° 1/2020 R.G.E. il sottoscritto Ing. Antonio Fanari, nato ad Olbia il 25.04.1977, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Sassari al n° 1163, con studio in Olbia, Via Masaccio n° 22/D è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva suindicata;
- successivamente in data 25.09.2020, il sottoscritto Ing. Antonio Fanari, accetta l'incarico e presta giuramento tramite il modello telematico.
- il Giudice Dott.ssa Costanza Teti affidava al sottoscritto l'incarico ponendo i seguenti quesiti:
  1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore



pignorante quelli mancanti o inidonei ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
3. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
  - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
  - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
  - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari



- non regolarmente accatastate, inserendo nell'elaborato peritale la planimetria catastale;
5. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  6. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità dello stesso. In caso di opere abusive, operi il controllo sulla possibilità di sanatoria di cui all'art. 26 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed accerti gli eventuali costi della stessa; altrimenti, se risultino pendenti istanze di sanatoria, indichi il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, l. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, co. 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
  7. 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;
  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;
  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;
  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;

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;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso nonché l'esistenza di formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati e che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente; indichi, altresì, l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
14. determini il valore di mercato dell'immobile tenendo conto della superficie di quest'ultimo (con specificazione di quella commerciale), operando i necessari adeguamenti e correzioni sulla base degli oneri di regolarizzazione urbanistica, dello stato di uso e manutenzione, dello stato di possesso e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché di eventuali spese condominiali restite insolute ed, infine, considerando che la vendita forzata non prevede garanzia per i vizi del bene venduto espressa; precisi tutte le circostanze utili valutate ai fini della stima ivi comprese quelle che hanno giustificato la riduzione o correzione nella quantificazione del valore finale del bene.



**PREMESSO** che, con atti di pignoramento trascritti con n. 231 del 15.01.2020 e n. 520 del 16.01/2020, sono stati pignorati due immobili, di cui alla procedura RGE 1/2020.

**PREMESSO** che, con istanza di vendita del 30/01/2020, il Creditore procedente chiedeva che venisse disposta la vendita dei seguenti immobili pignorati:

**1. Comune di Lori Porto San Paolo (SS)**, quali porzioni del complesso immobiliare denominato "I Fari" sito nella Via del Corallo e precisamente:

- Locale ristorante censito nel NCEU al Foglio 235 mapp. 507 sub. 199 graffato 217
- Locale deposito di mq. 64 censito al NCEU al Foglio 235 mapp. 507 sub. 39, Cat C/2;

**2. Comune di Monti (SS)**, Via Roma e precisamente:

- locale commerciale al piano terra con annesso terreno adibito a cortile, distinto nel NCEU al Foglio 15 mapp. 1153, Cat. C/1;
- locale commerciale al piano terra, distinto nel NCEU al Foglio 15 mapp. 507, at C/1; con relativi diritti, pertinenze e accessori.

#### **CONSIDERATO:**

- che il giorno 16 Febbraio 2021 si è provveduto a spedire alle parti, a mezzo raccomandata a/r e PEC, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno 03 Marzo 2021 (*All. A Convocazione operazioni peritali*);
- che la raccomandata al Creditore è stata ricevuta in data 23/02/2021 (come da ricevuta di ritorno), mentre la raccomandata al Debitore è stata recapitata al sottoscritto mittente il 22/03/2021 per compiuta giacenza di trenta giorni.
- che il giorno 09.03.2021, il sottoscritto CTU ha effettuato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monti una richiesta di copia atti amministrativi volta a visionare le Concessioni Edilizie complete di elaborati grafici, relative l'edificazione dei locali in Comune di Monti (*All. B Accesso Atti*).
- che il giorno 18.03.2021, il sottoscritto CTU ha effettuato, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lori Porto San Paolo, un accesso agli atti volto a visionare le Concessioni



Edilizie complete di elaborati grafici, relativi all'immobile in Comune di Loiri Porto San Paolo (*All. B Accesso Atti*);

- che in data 3 Marzo 2021, alla presenza dell'addetto IVG [REDACTED], si è dato inizio alle operazioni peritali presso gli immobili in Comune di Loiri Porto San Paolo (*All. C Verbali Operazioni Peritali*), ma non si è avuto accesso all'immobile in quanto il debitore (o suo delegato o rappresentante) non si è presentato.
- che a seguito di comunicazioni telefoniche tra l'addetto IVG e il legale rappresentante della Società Debitrice, si è provveduto a fissare un nuovo sopralluogo per il giorno 26/05/2021 ancora presso gli immobili in Comune di Loiri Porto San Paolo.
- Che in occasione di tali operazioni peritali, si è riscontrato confrontandoci con il legale rappresentante della Soc. Debitrice, che l'immobile a destinazione Ristorante (Foglio 235 mapp. 507 sub. 199 graffato 217) è già oggetto di diversa procedura, in particolare la 217/20216 RGE.
- Che a fronte di tale riscontro il sottoscritto CTU ha depositato nel fascicolo telematico in data 28/05/2021, una richiesta di chiarimenti al Giudice.
- Che in data 07/06/2021 in risposta a tale richiesta il Giudice Dott.ssa Costanza Teti, disponeva che il perito escludesse dalla perizia di stima il bene immobile di cui alla richiesta stessa.
- **Che dunque il sottoscritto CTU escluderà dalla presente perizia il bene immobile destinato a Locale Ristorante in Comune di Loiri Porto San Paolo, identificato al NCEU al Foglio 235 mapp. 507 sub. 199 graffato 217.**
- Che in virtù di tale disposizione del Giudice, resta all'interno della presente perizia il Locale deposito di mq. 64 censito al NCEU al Foglio 235 mapp. 507 sub. 39, che pur avendo subalterno diverso dal Locale Ristorante, di quest'ultimo è una pertinenza diretta, collegata da una scala interna. Il sottoscritto CTU segnala l'anomalia in perizia ma procede alla stima del Locale deposito, in quanto il locale è dotato di un suo subalterno e questo non è presente nella già citata procedura 217/20216 RGE, quindi non può essere escluso dalla presente relazione di stima.
- Che a seguito di accordo con il legale rappresentante della Società Debitrice e l'Addetto IVG, si è fissato nella data del 18 Giugno 2021, la ripresa delle operazioni peritali, ripartendo dagli immobili siti in Comune di Monti.
- Che il giorno 18 Giugno 2021, presso gli immobili oggetto di procedura ubicati in Comune



di Monti, si è svolta l'ultima parte delle operazioni peritali, in cui sono stati raccolti i dati e le informazioni utili alla redazione della perizia di stima (*All C Verballi Operazioni peritali*)

## **2. DOCUMENTI E FONTI UTILIZZATE**

Al fine di espletare l'incarico lo scrivente CTU ha analizzato la documentazione acclusa al fascicolo della procedura.

Lette tutte le carte processuali e dopo attenta analisi di tutta la documentazione contenuta il CTU, per la redazione della perizia, ha utilizzato nell'espletamento del proprio incarico in particolare modo i seguenti documenti:

- a) Concessioni Edilizie ed elaborati grafici allegati;
- b) Visure e schede catastali;
- c) Atto di pignoramento immobiliare
- d) Istanza di vendita degli immobili;
- e) Trascrizioni a favore e contro.

### **2.2 Esame documenti depositati ai sensi dell'ex. art 567 c.p.c.**

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultavano infatti presenti i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili oggetto di pignoramento.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nelle visure catastali e nelle schede catastali relative agli immobili oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 4.

Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Sassari e di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni



relative agli immobili oggetto di causa fino a tutto il 21/06/2021, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 1.

Si è inoltre verificato che i beni oggetto del presente procedimento, ubicati in Comune di Monti, Via Roma e in Comune di Loiri Porto San Paolo risultano di proprietà della [REDACTED] i [REDACTED] in virtù dei diversi atti di seguito riportati:

- **Locale deposito Foglio 235 mapp. 507 sub. 39, Comune Loiri Porto San Paolo:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/04/1995 Voltura in atti dal 09/06/1999 Repertorio n.: 149362 Rogante: GIULIANI Sede: OLBIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3500.1/1997).
- **Locale commerciale Foglio 15 mapp. 1153, Comune di Monti:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2000 Trascrizione in atti dal 30/11/2000 Repertorio n.: 172893 Rogante: GIULIANI GIANFRANCO Sede: OLBIA COMPRAVENDITA (n. 4728.1/2000)
- **Locale commerciale Foglio 15 mapp. 507, Comune di Monti:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2000 Trascrizione in atti dal 30/11/2000 Repertorio n.: 172893 Rogante: GIULIANI GIANFRANCO Sede: OLBIA COMPRAVENDITA (n. 4729.1/2000)

### 2.3 Comunicazioni alle parti

Così come già precedentemente esposto in premessa il sottoscritto ha provveduto, previo accordo con l'addetto dell'I.V.G. [REDACTED], a comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali per mezzo di comunicazione via Raccomandata a/r e a mezzo PEC, inviata in data 16.02.2021 (*All. A Convocazione operazioni peritali*);



### **3. RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver effettuato i sopralluoghi, i rilievi, le indagini di mercato e le consultazioni di rito, sulla base degli elementi acquisiti e delle analisi effettuate e esaminati gli atti di causa in mio possesso, espongo:

#### **3.1 Quesito n. 1**

Dall'analisi dei documenti contenuti nel fascicolo si è potuta riscontrare la presenza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c., risultavano infatti presenti i certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative agli immobili oggetto di pignoramento.

Al fine della corretta redazione dell'elaborato peritale il sottoscritto CTU ha provveduto ad acquisire presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizi Catastali, la documentazione catastale consistente nella visura catastale e nella scheda catastale relative all' immobile oggetto di causa, così come successivamente riportato in risposta al quesito n. 4. Si è provveduto ad acquisire, inoltre, presso l'Ufficio Provinciale di Sassari - Territorio - Servizio pubblicità immobiliare di Sassari e di Tempio Pausania, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni relative all' immobile oggetto di causa fino a tutto il 21/06/2021.

Sulla base di tali dati si è predisposto l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli di seguito riportate (*All. D Elenco Iscrizioni e Trascrizioni*).

#### **1. Locale Deposito in Comune di Loiri Porto San Paolo:**

ISCRIZIONE del 18/01/1995 - Registro Particolare 80 Registro Generale 462  
 Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 147486 del 11/01/1995  
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 555 del 17/05/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2190 del 09/12/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Iscrizione n. 10 del 12/01/2015



TRASCRIZIONE del 18/01/1995 - Registro Particolare 353 Registro Generale 463  
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 147486 del 11/01/1995  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

TRASCRIZIONE del 21/04/1995 - Registro Particolare 1868 Registro Generale 2815  
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 149362 del 04/04/1995  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 10/09/2007 - Registro Particolare 2139 Registro Generale 11195  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Repertorio 2525/2007 del 07/09/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da TITOLO PER ISCRIZIONE IPOTECARIA ART. 77 D.P.R.  
602/73 INTEGRATO E MODIFICATO D.LGS 193/2001

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2104 del 24/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1048 del 15/09/2020 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 17/12/2008 - Registro Particolare 9876 Registro Generale 15061  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1160 del 01/12/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1893 del 30/10/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

ISCRIZIONE del 31/03/2009 - Registro Particolare 527 Registro Generale 3442  
Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA S.P.A. Repertorio 768/2009 del 30/03/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da TITOLO PER ISCRIZIONE IPOTECARIA ART. 77 D.P.R.  
602/73 INTEGRATO E  
MODIFICATO D.LGS 193/2001

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2105 del 24/11/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)



TRASCRIZIONE del 26/07/2012 - Registro Particolare 4955 Registro Generale 6768  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 532 del 02/05/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 12/01/2015 - Registro Particolare 10 Registro Generale 98  
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 147486 del 11/01/1995  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 80 del 1995

TRASCRIZIONE del 15/01/2020 - Registro Particolare 231 Registro Generale 477  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2308 del 17/12/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. Locali Commerciali in Comune di Monti, Fg. 15 mapp.li 507 e 1153:

TRASCRIZIONE del 02/06/2000 - Registro Particolare 4729 Registro Generale 7791  
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 172893 del 17/05/2000  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 01/09/2000 - Registro Particolare 1829 Registro Generale 12956  
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 174306 del 24/08/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Documenti successivi correlati:

1. Iscrizione n. 1145 del 29/07/2020



TRASCRIZIONE del 30/09/2008 - Registro Particolare 12997 Registro Generale 18223  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 723 del 10/07/2008  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 7857 Registro Generale 10080  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 532 del 02/05/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 16/01/2020 - Registro Particolare 520 Registro Generale 614  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2308 del 17/12/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONE del 29/07/2020 - Registro Particolare 1145 Registro Generale 8963  
Pubblico ufficiale GIULIANI GIANFRANCO Repertorio 174306 del 24/08/2000  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA  
PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1829 del 2000

### 3.2 Quesito n. 2

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura risultano essere i seguenti:

1. *Locale Deposito in Comune di Loiri Porto San Paolo*: si tratta di un locale deposito, di pertinenza di un Locale Ristorante (non oggetto di Perizia come disposto dal Giudice con nota del 07/06/2021), ubicato al piano seminterrato, all'interno di un corpo di fabbrica facente parte di un Complesso residenziale denominato "I Fari", situato in Comune di Loiri Porto San Paolo, Loc. Porto San Paolo (*All. E Documentazione Fotografica*).



Il suddetto corpo di fabbrica risulta essere sviluppato su tre livelli fuori terra e uno seminterrato, con tipologia costruttiva a schiera, di cui fanno parte altre unità oltre quella in oggetto.

La struttura portante, da quanto riscontrato sul posto pare realizzata in struttura mista c.a. e muratura, solai interpiano in laterocemento e solai di copertura in laterocemento inclinati rifiniti in coppi.

Esternamente le facciate, risultano realizzate in parte con finiture intonacate e tinteggiate e in parte rivestite in pietra.

La zona nella quale risulta ubicata l'unità risulta essere una zona prettamente turistico-residenziale, posta in prossimità della costa e non distante dalle spiagge, con la possibilità di usufruire dei servizi nell'agglomerato di Porto San Paolo.

Tale zona risulta servita dalle urbanizzazioni primarie e si trova a circa 15 chilometri dalla città di Olbia, dove sono ubicati la maggior parte dei servizi.

L'unità è di fatto un unico locale che si sviluppa interamente al piano interrato per una superficie utile pari a circa 64 mq, ed è dotata di un doppio accesso, uno da una scala interna al locale Ristorante (di cui è di fatto una pertinenza), mentre l'altro accesso è dalla zona parcheggi e cantine del piano seminterrato.

Gli intonaci interni sia delle pareti verticali che del solaio orizzontale, risultano del tipo civile e senza tinteggiature.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle in cotto di piccole dimensioni.

L'unico infisso esterno è una porta metallica che collega l'ambiente alla zona parcheggi e cantine del piano seminterrato.

L'impianto elettrico, è quello del ristorante che alimenta in parte le luci e le prese del locale deposito.

In generale l'unità deposito si trova in uno stato di conservazione accettabile ma senza alcun tipo di finitura, coerentemente con la destinazione d'uso (*All. E Documentazione Fotografica*).

**2. Locali Commerciali in Comune di Monti:** si tratta di un locale adibito a bar con somministrazione di bevande e ristorazione, ubicato al piano terra di un immobile situato in Comune di Monti, Via Roma n. 8 (*All. E Documentazione Fotografica*).

Il suddetto immobile risulta essere sviluppato su un livello fuori terra ed è dotato di un soppalco.

La struttura portante, da quanto riscontrato sul posto pare realizzata in muratura portante e solai di copertura in parte realizzati con struttura in legno (mapp. 507) e in parte con struttura in laterocemento (mapp. 1153), è poi presente un'ampia zona chiusa e coperta con struttura lignea.



Esternamente le facciate, risultano realizzate in parte con finiture intonacate e tinteggiate e in parte con pietra a faccia vista (*All. E Documentazione Fotografica*).

La zona nella quale risulta ubicato l'immobile risulta essere una zona residenziale e piuttosto centrale del centro urbano di Monti, posta su quella che è l'arteria principale di ingresso al centro abitato.

Tale zona risulta servita dalle urbanizzazioni primarie e secondarie e si trova a circa 25 chilometri dalla città di Olbia, dove sono ubicati la maggior parte dei servizi.

L'unità pur essendo identificata con due mappali distinti, è di fatto un unico locale che si sviluppa interamente al piano terra per una superficie pari a circa 120 mq, ed è dotata di un unico accesso dalla Via Roma.

Gli intonaci interni sia delle pareti verticali che del solaio orizzontale, risultano del tipo civile e con tinteggiature dei colori delle terre.

I pavimenti interni, compresi quelli del soppalco, sono realizzati con piastrelle in cotto, gli infissi esterni sono in legno.

L'impianto elettrico, è funzionante e alimenta l'intero immobile.

In generale l'immobile si trova in uno stato di conservazione buono con un buon livello di finitura, coerentemente con la destinazione d'uso e le esigenze di apertura al pubblico che l'attività svolta prevede (*All. E Documentazione Fotografica*).

### 3.3 Quesito n. 3

1. Locale Deposito in Comune di Loiri Porto San Paolo: L'unità risulta ubicata in Comune di Loiri Porto San Paolo, Loc. Porto San Paolo, Villaggio I Fari, all'interno di un corpo di fabbrica con tipologia edilizia a schiera.

Catastralmente l'unità risulta identificata al N.C.E.U. del Comune Censuario di Loiri Porto San Paolo secondo i seguenti identificativi:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Destinazione
235	507	39	C/2	2	64 mq	Locale Deposito

Dalla visura catastale effettuata sulla suddetta proprietà si è potuto appurare che catastalmente la stessa risulta intestata alla 



Questo in virtù dell'Atto Pubblico del 04/04/1995, Voltura in atti dal 09/06/1999, Repertorio n.: 149362 Rogante: GIULIANI Sede: OLBIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3500.1/1997).

Il fabbricato oggetto della presente procedura risulta identificato con scheda n. T251665, nella quale risulta raffigurata l'unità (*All. F Documentazione catastale originale*).

L'atto di pignoramento immobiliare è il n. 231 del 15.01.2020, e in tale atto è previsto il pignoramento del seguente bene:

- Locale deposito di mq. 64 censito al NCEU al Foglio 235 mapp. 507 sub. 39, Cat C/2 sito in Comune di Loiri Porto San Paolo, Via Del Corallo;

*N.b. nell'atto di pignoramento citato compare anche il locale Ristorante di cui al Foglio 235 mapp. 507 sub. 199 graffato 217, che non viene considerato nella presente perizia come da disposizione del Giudice del 07/06/2021.*

2. Locali Commerciali in Comune di Monti: le unità risultano ubicata in Comune di Monti, in Via Roma, e sono due mappali attigui e direttamente collegati, quindi utilizzati entrambi come unico ambiente.

Catastalmente le unità risultano identificate al N.C.E.U. del Comune Censuario di Monti secondo i seguenti identificativi:

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Destinazione
15	1153		C/1	1	41 mq	Locale Commerciale
15	507		C/1	2	80 mq	Locale Commerciale

Dalle visure catastali effettuate sulle suddette proprietà si è potuto appurare che catastalmente le stesse risultano intestate entrambe alla 

Questo in virtù degli atti seguenti:



- **Locale commerciale Foglio 15 mapp. 1153, Comune di Monti:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2000 Trascrizione in atti dal 30/11/2000 Repertorio n.: 172893 Rogante: GIULIANI GIANFRANCO Sede: OLBIA COMPRAVENDITA (n. 4728.1/2000)
- **Locale commerciale Foglio 15 mapp. 507, Comune di Monti:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2000 Trascrizione in atti dal 30/11/2000 Repertorio n.: 172893 Rogante: GIULIANI GIANFRANCO Sede: OLBIA COMPRAVENDITA (n. 4729.1/2000)

I fabbricati di cui trattasi risultano così identificati:

- Foglio 15 mapp. 1153 identificato con scheda n. T353309
- Foglio 15 mapp. 507 identificato con scheda n. T353310

in cui risultano raffigurate le unità (*All. F Documentazione catastale originale*).

L'atto di pignoramento immobiliare è il n. 520 del 16.01.2020, e in tale atto è previsto il pignoramento dei seguenti beni:

- Locale Commerciale Categoria C/1 (Negozi e Botteghe) censito al NCEU al Foglio 15 mapp. 1153 sito in Comune di Monti, Via Roma;
- Locale Commerciale Categoria C/1 (Negozi e Botteghe) censito al NCEU al Foglio 15 mapp. 507 sito in Comune di Monti, Via Roma;

Si conclude dunque che i dati indicati in pignoramento identificano correttamente tutti gli immobili nella loro ubicazione.

### 3.4 Quesito n. 4

Dal punto di vista catastale, dal confronto di quanto potuto rilevare in fase di sopralluogo e quanto riscontrabile dalle analisi delle schede catastali, occorre evidenziare quanto segue:

1. Locale deposito di mq. 64 censito al NCEU al Foglio 235 mapp. 507 sub. 39, Cat C/2 sito in Comune di Loiri Porto San Paolo: la scheda stessa, risulta conforme con quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali.

2.1 Locale commerciale Foglio 15 mapp. 507 in Comune di Monti: la scheda del mappale 507 risulta conforme con quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali.



2.2 Locali commerciali Foglio 15 mapp. 1153 in Comune di Monti: la scheda, nella sua rappresentazione degli spazi interni risulta conforme con quanto potuto riscontrare in fase di operazioni peritali, ma si evidenzia una importante difformità nella zona esterna, del lotto di pertinenza, in cui è presente una zona pavimentata e coperta con una struttura lignea di circa 110 mq, che non risulta rappresentata nella planimetria catastale.

Si è dunque provveduto alla variazione catastale (All. L. Variazione Catastale Mapp.1153 sub. 1).

### 3.5 Quesito n. 5

Al fine di una corretta risposta al suddetto quesito il sottoscritto ha analizzato i contenuti dei piani Urbanistici dei Comuni di Loiri Porto San Paolo e di Monti, oltre agli strumenti urbanistici regionali vigenti.

1. *Locale deposito Loiri Porto San Paolo*: per il vigente Piano Urbanistico Comunale di Loiri Porto San Paolo, l'immobile risulta ricadere all'interno della *Zona F - SOTTOZONA F1 DI INSEDIAMENTI TURISTICI PIANIFICATI*, ed è soggetta alle prescrizioni previste dal vigente Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.), in quanto si trova all'interno dell'Ambito di Paesaggio n.18 Golfo di Olbia, Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme).

Per il Piano di Assetto Idrogeologico e per il Piano Gestione Rischio Alluvioni e Frane, la zona è identificata come Hg1 / Disciplina delle aree di pericolosità moderata da frana (Hg1).

2. *Locali Commerciali Monti*: per il vigente Piano Urbanistico Comunale di Monti l'immobile risulta ricadere all'interno della *Zona B3 di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE*.

Per il Piano di Assetto Idrogeologico Articolo 8 Comma 2 – Piena, la zona è identificata come Hi2/Disciplina delle aree di pericolosità idraulica media.

### 3.6 Quesito n. 6

1. *Locale deposito Loiri Porto San Paolo*: Al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare, in data 18/03/2021 un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loiri Porto San Paolo (*All. B Accesso Atti*), finalizzato alla verifica delle Concessioni Edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione.



Dall'analisi della documentazione prodotta dal suddetto Ufficio Tecnico si evince che, sui fabbricati in oggetto, siano stati rilasciati alla Società co [REDACTED] i seguenti titoli autorizzativi (*All. G Concessioni Edilizie*), in virtù dei quali è risultato essere costruito il fabbricato di cui fa parte l'unità:

- Concessione Edilizia n° 162 rilasciata in data 10.06.1982;
- Concessione Edilizia in Variante n° 586 rilasciata in data 17.05.1988;
- Agibilità n. 1373 rilasciata in data 25.07.1988.

In relazione al suddetto quesito, dunque, viene effettuata la verifica relativa alla conformità edilizia dell'opera, comparando quanto riscontrato in fase di sopralluogo con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia valida, quindi la n. 586 del 17.05.1988.

Dall'analisi dei grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, e da quanto appurato in fase di sopralluogo non si sono riscontrate difformità.

2. *Locali Commerciali Monti*: al fine di poter correttamente rispondere al suddetto quesito il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare, in data 09/03/2021 un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monti (*All. B Accesso Atti*), finalizzato alla verifica delle Concessioni Edilizie relative agli immobili oggetto di esecuzione.

Dall'analisi della documentazione prodotta dal suddetto Ufficio Tecnico si evince che, sui fabbricati in oggetto, realizzato prima del 1967, siano stati rilasciati all'allora proprietario [REDACTED] i seguenti titoli autorizzativi per ristrutturazione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso (*All. G Concessioni Edilizie*):

- Concessione Edilizia n° 11/95 rilasciata in data 17.02.1995;
- Successiva variante per opere interne con comunicazione del 25/09/1995 prot. 6340.

In relazione al suddetto quesito, dunque, viene effettuata la verifica relativa alla conformità edilizia dell'opera, comparando quanto riscontrato in fase di sopralluogo con quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima Concessione Edilizia valida.

Dall'analisi dei grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, e da quanto appurato in fase di sopralluogo, si è evidenziato come siano presenti delle difformità.



In particolare è stata realizzata una zona pavimentata e coperta con una struttura in legno ad occupare parte del lotto restrostante. Lotto che fa parte integrante del mappale 1153.

Tale zona coperta e chiusa su tre lati con muratura e sul quarto lato con pannelli in legno per una superficie di circa 110 mq coperti, e rappresentano un volume, utilizzato come sala bar del locale, avendo al suo interno una postazione bar e diversi tavoli per il consumo di cibi e bevande destinati al pubblico.

Tale volume creato con l'intervento è pari a circa 341 mc (110 mq per un'altezza di circa 3.10 metri).

Dalle norme di Attuazione del PUC così come dalla Concessione Edilizia 11/95 si evince facilmente che l'indice di edificabilità del Lotto è di 3 mc/mq in quanto zona urbanistica B3, e che il lotto stesso di mq 649 sviluppa una cubatura totale di 1920 mc, di cui 498.20 mc, perciò il lotto ha un volume residuo di 1421.80, più che sufficienti a coprire l'ampliamento volumetrico di 341 mc realizzato senza autorizzazione.

Relativamente alle non conformità descritte e rilevate in sede di sopralluogo, si conclude che le stesse nella conformazione attuale possono essere sanate mediante la presentazione di un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Si deve tenere presente che in virtù della recente variante del Piano di Assetto Idrogeologico, l'immobile ricade in zona Hi2 (pericolosità idraulica media), questo non pregiudica l'eventuale sanatoria ma la vincola alla redazione di un preventivo studio di compatibilità idraulica, volto a superare il rischio idraulico presente.

Da quanto potuto appurare in fase di sopralluogo, e come sopra esposto, il volume realizzato era autorizzabile sin dalla data della Concessione n. 11/95 e lo sarebbe anche oggi in quanto il PUC attuale prevede lo stesso indice di edificabilità riportato nella concessione.

In fatto di disciplina riguardante le distanze dai confini, l'ampliamento è consentito fatto salvo il diritto di terzi, e l'eventuale diritto, acquisito o richiesto, alla costruzione in aderenza.

Sulla base di quanto sopra esposto, dunque, le opere descritte risultano sanabili ai sensi del vigente regolamento edilizio.

Ai fini della presente consulenza il sottoscritto ritiene che il costo per le suddette sanatorie possa essere stimato nella sanzione comunale prevista in casi di volumetrie in ampliamento, cioè pari



agli oneri Bucalossi raddoppiati, che da una stima approssimata possono essere valutati in circa € 5.000,00 compresi bolli e diritti.

Si specifica che gli importi detti rappresentano una stima e che gli importi esatti dovranno essere conteggiati dalle Amministrazioni competenti in seguito alla presentazione di regolare progetto di sanatoria

A queste andrebbero aggiunte le spese professionali per la redazione del progetto di sanatoria, quantificabili sommariamente in € 2.000,00.

### 3.7 Quesito n. 7

1. *Locale deposito Loiri Porto San Paolo*: Il bene oggetto della presente procedura risulta essere nella disponibilità della Soc. [REDACTED] in quanto proprietaria dell'intero.

2. *Locali Commerciali Monti*: Il bene oggetto della presente procedura risulta essere nella disponibilità della Soc. [REDACTED] in quanto proprietaria dell'intero.

### 3.8 Quesito n. 8

1. *Locale deposito Loiri Porto San Paolo*: Da quanto potuto apprendere in sede di operazioni peritali, risulta esserci un condominio costituito, denominato "Villaggio I Fari".

E' stato contattato, dal sottoscritto, l'Amministratore del Condominio, [REDACTED] per reperire eventuali pendenze riferite all'immobile di cui al Sub. 39.

Lo stesso Amministratore ha inviato al Sottoscritto CTU in data 24/06/2021, una dichiarazione a sua firma datata 21/06/2021, con cui riferisce che l'importo delle quote dovute dalla Società debitrice al Condominio fino a tutto il 31/05/2021 è pari a 3.082,17 (*All. I Pendenza Condominiali*).

2. *Locali Commerciali Monti*: Da quanto potuto apprendere in sede di operazioni peritali e dalle informazioni reperite dal Debitore, non risulta esserci alcun condominio costituito.

### 3.9 Quesito n. 9

I beni pignorati, essendo situati in due diversi comuni e vista la loro conformazione, devono necessariamente essere venduti in due lotti:

**Lotto n. 1: Locale Deposito in Comune di Loiri Porto San Paolo**

**Lotto n. 2: Locali Commerciali in Comune di Monti**



### 3.10 Quesito n. 10

Ciascuno degli immobili oggetto della presente procedura risulta essere stato pignorato per intero. In funzione i quanto previsto dal suddetto quesito, dunque, il sottoscritto ha provveduto, così come meglio descritto in risposta al successivo quesito n. 14, alla stima dell'intero per ciascuno dei due lotti definiti in risposta al quesito n. 9.

### 3.11 Quesito n. 11

1. *Locale deposito Loiri Porto San Paolo*: al momento dell'accesso in data 26.05.2021, l'unità è risultata essere libera.

L'immobile risulta essere nella disponibilità della Soc. [REDACTED], in quanto proprietaria dell'intero, in virtù dell'Atto Pubblico del 04/04/1995, Voltura in atti dal 09/06/1999, Repertorio n.: 149362 Rogante: GIULIANI Sede: OLBIA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3500.1/1997).

2. *Locali Commerciali Monti*: al momento dell'accesso in data 18.06.2021, l'unità è risultata essere occupata da attività commerciale, di somministrazione cibi e bevande.

Tale attività è svolta dalla [REDACTED] che occupa l'immobile in virtù di contratto di affitto registrato ad Olbia in data 23/02/2018 con n. 478 e stipulato con il Locatore Società' [REDACTED], e valevole per anni 6.

Il Locatore in questione ([REDACTED]) ha locato il locale in virtù di un diritto reale di comodato derivante da un contratto stipulato con [REDACTED] registrato ad Olbia in data 18/01/2018 al n. 39 (*All. H Contratti*).

Si evidenzia come in entrambi i contratti (comodato e locazione) viene citato solo uno dei due mappali che compongono il locale ad uso commerciale, ed esattamente il mappale 1153, mentre non viene mai citato il mappale 507 che è direttamente collegato al 1153 (e di fatto sono entrambi utilizzati come un unico locale commerciale).

Nel contratto è presente un canone di affitto di € 12.000 annuali in rate mensili anticipate di € 1.000,00.

Dai Valori OMI relativi ai canoni d'affitto della zona, risulta un valore minimo di 3.2 €/mq (al mese) e un valore massimo di 4.4€/mq (al mese), considerando l'intero locale (mappali 507 e 1153 con anche la sala aggiunta), si tratta di circa 230 mq che moltiplicati per 3.2 danno un valore minimo di € 736, mentre moltiplicati per 4.4 danno un valore massimo di € 1.012.



Il canone d'affitto di € 1.000 si trova poco al di sotto del limite massimo, e quindi ritenuto congruo dal sottoscritto CTU in base al tipo di attività, alle dimensioni dell'immobile, alla sua posizione centrale nell'area urbana del Comune di Monti.

Resta comunque ferma l'anomalia riscontrata nei contratti in cui è presente un solo mappale e quindi una superficie che sarebbe inferiore a quella realmente utilizzata per l'attività commerciale.

### **3.12 Quesito n. 12**

1. *Locale deposito Loiri Porto San Paolo*: così come meglio descritto nel precedente quesito l'immobile non risulta fisicamente occupato in maniera continuativa.

2. *Locali Commerciali Monti*: l'immobile è occupato come meglio spiegato nella risposta al precedente quesito, e non si trova nelle condizioni di occupazione dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### **3.13 Quesito n. 13**

1. *Locale deposito Loiri Porto San Paolo*: dall'analisi della documentazione contenuta in atti e da quanto potuto appurare in fase di operazioni peritali non si è appurata l'esistenza di formalità, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità del bene.

Relativamente ad eventuali limiti all'edificabilità, invece, oltre quelli ordinari previsti dalle norme tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio dello Strumento Urbanistico del Comune di Loiri Porto San Paolo, già verificati in fase di approvazione del progetto e rilascio delle Concessioni Edilizie, insistono i vincoli imposti dal Piano Paesaggistico Regionale in riferimento alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

2. *Locali Commerciali Monti*: dall'analisi della documentazione contenuta in atti e da quanto potuto appurare in fase di operazioni peritali non si è appurata l'esistenza di formalità, vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità del bene. Relativamente ad eventuali limiti all'edificabilità, restano validi quelli ordinari previsti dalle norme tecniche di Attuazione e dal Regolamento Edilizio dello Strumento Urbanistico del Comune Monti, già verificati in fase di approvazione del progetto e rilascio delle Concessioni Edilizie.



### 3.14 Quesito n. 14

#### ***Considerazioni generali sui criteri di stima.***

Il valore di mercato dei beni oggetto di causa è stato stimato utilizzando il metodo comparativo. Mediante tale metodo di stima il valore dell'immobile viene a determinarsi confrontando le quotazioni medie, al metro quadro, delle compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale ed in un dato lasso temporale, che siano, inoltre, suddivise per appartenenza alla medesima categoria di destinazione d'uso, ossia, nel caso in esame, fabbricati ad uso deposito.

I suddetti valori, espressi al metro quadrato, devono essere applicati alla superficie "commerciale" del bene intendendo con questa accezione non solo la superficie utile netta (calpestabile) dell'immobile, ma anche la superficie sulla quale insistono i muri perimetrali considerata in toto se trattasi di immobili isolati o per metà se trattasi di muri confinanti con altre unità.

Concorrono alla determinazione della suddetta superficie commerciale, inoltre, in funzione di aliquote differenti, le eventuali superfici accessorie al fabbricato quali verande coperte annesse alla proprietà.

Sulla base di quanto sopra esposto il valore dei beni è stato stimato tramite il raffronto con altri beni ricadenti in zone simili o assimilabili dei quali si è a conoscenza dei valori storici.

Si è, inoltre, tenuto conto del locale mercato immobiliare, dei dati riscontrabili da precedenti procedure di compravendita e dai valori desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

#### ***1. Primo Lotto - Locale deposito in Comune di Loiri Porto San Paolo***

Dalla consultazione dei dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti al 2° semestre del 2020, i valori, per immobili situati nella zona "Suburbana/PORTO S.PAOLO (NUCLEO CENTRALE)", codice zona E1, microzona catastale n° 2, variano tra un minimo di € 800 al mq ad un massimo di € 1.100 al mq, per i locali adibiti a BOX (destinazione assimilabile al deposito), con stato conservativo normale, così come di seguito riportato:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: LOIRI PORTO S. PAOLO

Fascia/zona: Suburbana/PORTO S.PAOLO (NUCLEO CENTRALE)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2400	3000	L	10	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2200	2500	L	9,2	10,4	L
Box	NORMALE	800	1100	L	4	5,5	L

Al fine della suddetta perizia, dunque si è utilizzato quale valore unitario da attribuire al deposito il valore inferiore dei due sopra indicati, quindi € 800 al mq.

Il valore assunto, anche in seguito ad indagini di mercato effettuate presso gli operatori del settore, è risultato essere quello ritenuto più congruo e rappresentativo per la tipologia di immobili in esame.

Considerando però il fatto che l'immobile non è nuovo, a questo dato si sono applicati dei fattori di riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la vetustà, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità al fabbricato, ecc.. in modo da poter ottenere il conseguente valore finito al mq. Tra i fattori di riduzione del valore è stato considerato che il locale deposito è di fatto una pertinenza diretta (collegata con scala interna) del Locale Ristorante al piano superiore (non oggetto della presente perizia).

Questa valutazione ha portato ad un importante deprezzamento dell'immobile in quanto dovendolo considerare separatamente dal ristorante, perde gran parte del valore dovuto alla sua destinazione di pertinenza.

Tale valore finito, è risultato essere pari a **579.60 €/mq**.

Nella seguente tabella è stato riportato il calcolo del valore di mercato dell'unità oggetto della presente procedura ottenuto mediante la moltiplicazione della superficie commerciale, quale superficie ragguagliata, per l'importo unitario espresso in € al mq:



VALORE COMMERCIALE DEPOSITO					
Destinazione	Superficie lorda	Percentuale ragguagliata	Superficie commerciale	Importo Unitario €/mq	Importo Complessivo Appartamento
Loc. Deposito	65,00	0,5	32,50		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>32,50</b>	<b>€ 579,60</b>	<b>€ 18 836,84</b>

Stante le considerazioni sopra esposte e dopo attenta analisi dei dati in possesso la valutazione del **Primo Lotto** della proprietà oggetto del pignoramento è da intendersi complessivamente pari a **€ 18.836,84 (euro diciottomilaottocentotrentasei/84)**.

## 2. Secondo Lotto – Locali Commerciali in Comune di Monti.

Dalla consultazione di tali dati, riferiti al 2° semestre del 2020, i valori, per immobili situati in Comune di Monti nella zona “Centrale/CENTRO URBANO”, codice zona B1, microzona catastale n° 1, variano tra un minimo di € 550 al mq ad un massimo di € 750 al mq, per i locali adibiti a Negozi (come da categoria catastale C/1), con stato conservativo normale, così come di seguito riportato:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SASSARI

Comune: MONTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	350	L	1,5	1,8	L
Negozi	NORMALE	550	750	L	3,2	4,4	L

Al fine della suddetta perizia, dunque si è utilizzato quale valore unitario da attribuire ai locali commerciali in oggetto, il valore massimo di € 750 al mq.



Il valore assunto, anche in seguito ad indagini di mercato effettuate presso gli operatori del settore, è risultato essere quello ritenuto più congruo e rappresentativo per la tipologia di immobili in esame.

Considerando però il fatto che l'immobile non è nuovo, a questo dato si sono applicati dei fattori di riduzione in funzione dei più importanti indicatori scelti, quali la vetustà, la posizione, l'esposizione, l'accessibilità al fabbricato, la disposizione degli spazi, la qualità in termini di prestazioni energetiche ecc., in modo da poter ottenere il conseguente valore finito al mq.

Tale valore finito, è risultato essere pari a **723.22 €/mq**.

Nella seguente tabella è stato riportato il calcolo del valore di mercato del fabbricato oggetto della presente procedura ottenuto mediante la moltiplicazione della superficie commerciale, quale superficie ragguagliata, per l'importo unitario espresso in € al mq:

VALORE COMMERCIALE DEPOSITO					
Destinazione	Superficie lorda	Percentuale ragguagliata	Superficie commerciale	Importo Unitario €/mq	Importo Complessivo
Loc. Commerciale mapp. 1153	41,00	1	41,00		
Loc. Commerciale mapp. 507	80,00	1	80,00		
Sala Bar in ampliamento	110,00	1	110,00		
Lotto residuo	418,00	0,05	20,90		
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>251,90</b>	<b>€ 723,22</b>	<b>€ 182 178,45</b>

Stante le considerazioni sopra esposte e dopo attenta analisi dei dati in possesso la valutazione del **Secondo Lotto** della proprietà oggetto del pignoramento è da intendersi complessivamente pari a **€ 182.178,45 (euro centottantaduemilacentosettantotto/45)**.



#### 4 Conclusioni

Ritengo, stante quanto sopra esposto, di aver compiutamente evaso l'incarico affidatomi e, restando a completa disposizione, rimetto la presente, corredata degli allegati "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L".

Olbia, li 07 Luglio 2021

**C.T.U.**

Ing. Antonio Fanari

