

**Geom. Roberto Musiu**

Via Zanardelli n°1- 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas n°42- 09045 QUARTU S.E. (CA) -  
- tel./fax. 070/861373 cell. 339/4781974 e-mail : robertomusiu@tiscali.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Immobiliare R.G. n° 18/2021**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

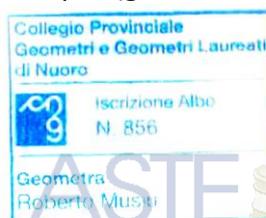
nei confronti della: ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL	: 02 novembre 2021
GIUDICE	: dott. Francesco Alterio
L'ESPERTO	: geom. Roberto Musiu
RINVIO	: 31 marzo 2022

Lanusei: 11 gennaio 2022

L'esperto ex art. 568 c.p.c (geom. Roberto Musiu)



*Roberto Musiu*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

# Indice

➤ Premessa .....	pag. 3
➤ Quesiti giudiziari.....	pag. 3-6
➤ Operazioni di consulenza.....	pag. 6
➤ Quesito n°1 ( <i>trascrizioni, iscrizioni</i> ).....	pag. 7-10
➤ Quesito n°2 ( <i>descrizione degli immobili</i> ).....	pag. 11-22
➤ Descrizione generale dei beni) .....	pag. 11-17
➤ Descrizione generale del bene 1) .....	pag. 18-21
➤ Descrizione generale del bene 2) .....	pag. 21
➤ Descrizione generale del bene 3) .....	pag. 22
➤ Descrizione generale del bene 4) .....	pag. 22
➤ Quesito n°3 ( <i>conformità descrizione attuale e pignoramento</i> ).....	pag. 23
➤ Quesito n°4 ( <i>aggiornamento catastale</i> ).....	pag. 23
➤ Quesito n°5 ( <i>utilizzazione prevista dallo strumento urb. comunale</i> ).	pag. 23
➤ Quesito n°6 ( <i>conformità urbanistica</i> ).....	pag. 23-24
➤ Quesito n°7 ( <i>formazione dei lotti</i> ) .....	pag. 24-25
➤ Quesito n°8 ( <i>divisibilità dei beni pro quota</i> ).....	pag. 25
➤ Quesito n°9 ( <i>occupazione attuale dei beni</i> ).....	pag. 25-26
➤ Quesito n°10 ( <i>provvedimento assegnazione casa coniugale</i> ).....	pag. 27
➤ Quesito n°11 ( <i>vincoli artistici, storici etc.</i> ).....	pag. 27
➤ Quesito n°12 ( <i>spese condominiali..</i> ).....	pag. 26-27
➤ Quesito n°13 ( <i>valore degli immobili</i> ).....	pag. 27-28
➤ Superficie dei vari ambienti e superficie commerciale .....	pag. 28-29
➤ Processo di valutazione del locale commerciale .....	pag. 29-33
➤ Valutazione con il Metodo di stima del confronto di mercato .....	pag. 33
➤ Valutazione con il Metodo di Capitalizzazione dei Redditi .....	pag. 34-35
➤ Giudizio di stima con entrambi i metodi .....	pag. 35
➤ Specchio spese di ripristino del locale commerciale .....	pag. 36
➤ Giudizio di stima finale del locale commerciale .....	pag. 36
➤ Valutazione dei posti auto (beni 2,3,4) .....	pag. 37-38
➤ Specchio finale di valutazione degli immobili .....	pag. 38
➤ Conclusioni ed Elenco allegati .....	pag. 39-40

# Al Signor Giudice dell'Esecuzione

Pratica n° 18/2021

promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx  
nei confronti della: ditta xxxxxxxxxxxxxxxx



## Premessa.

Il sottoscritto geom. Roberto Musiu con studio professionale in Lanusei Via Zanardelli n° 1, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 856 nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lanusei, in data 02 novembre 2021, riceveva dal Giudice del Tribunale, dott. Alterio, il mandato di compiere una perizia tecnica sull'Esecuzione Immobiliare soprascritta.

La proprietà oggetto di pignoramento è la seguente:

## In Comune di Tortolì

1. Piena Proprietà del Locale Commerciale articolato sui Piani Seminterrato e Terra, nell'edificio con ingresso alla Via Monsignor Virgilio e Via Turati, con annessa corte di pertinenza al piano, distinto al NCEU con il Fg. 5 map. 2371, sub. 32, piani T-S1, Cat. C/1, classe 6, mq 84, di proprietà di xxxxxxxxxxxx;
2. Piena Proprietà dell'immobile adibito a Posto Auto scoperto, nell'edificio con ingresso alla Via Monsignor Virgilio e Via Turati, distinto al NCEU con il Fg. 5 map. 2371, sub. 31, piano T, Cat. C/6, classe 3, mq 10, di proprietà di xxxxxxxxxxxx;
3. Piena Proprietà dell'immobile adibito a Posto Auto scoperto, nell'edificio con ingresso alla Via Monsignor Virgilio e Via Turati, distinto al NCEU con il Fg. 5 map. 2196, sub. 25, piano T, Cat. C/6, classe 3, mq 10, di proprietà di xxxxxxxxxxxx;
4. Piena Proprietà dell'immobile adibito a Posto Auto scoperto, nell'edificio con ingresso alla Via Monsignor Virgilio e Via Turati, distinto al NCEU con il Fg. 5 map. 2196, sub. 26, piano T, Cat. C/6, classe 3, mq 10, di proprietà di xxxxxxxxxxxx;

Allo scrivente è affidato il compito di disporre gli atti per la valutazione, rispondendo ai quesiti sotto riportati:

## Visto l'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., affida all'esperto il seguente incarico:

1. ... **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'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 nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (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**



3

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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.);
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 in pignoramento pur non corrispondendo ai dati attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.
4. ... **proceda**, ove necessario e solo **previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, 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;
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. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, **indichi** in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; **indichi** se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;
7. ... **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione** all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. ... **se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i Tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio

d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3/06/1940, n° 1078;

9. ... **accerti** se l'immobile è libero od occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultino registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n°59, convertito in Legge del 18/05/1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta, la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio;
10. ... ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **acquisisca** il provvedimento d'assegnazione della casa coniugale;
11. ...**indichi** l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri d'affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;
12. ...**fornisca ogni informazione concernente**, l'importo annuo delle **spese condominiali indicando** eventuali quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini e l'esistenza d'eventuali cause in corso;
13. ... **Determini il valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile:

Dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta, fornendo compiuta, schematica e distinta **risposta (anche negativa) ai singoli quesiti** allegando due cd rom contenenti l'intero elaborato peritale; **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato**, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); **alleghi** alla relazione **la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza, e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante**, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria di supporto alla vendita; qualora non sia già in atti, acquisisca il **certificato di stato civile del debitore** dal quale risulti la **data del matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia** e la data di eventuale separazione o divorzio; precisi se il bene rientri nella comunione legale dei beni o è di proprietà esclusiva del debitore;

- b) **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, contenente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia della relazione di stima ai creditori procedenti e intervenuti ed al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno **45 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato
- c) **alleggi attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia;**
- d) **depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, compreso di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **intervenga all'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- f) segnali tempestivamente al custode ogni eventuale ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestivamente istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso d'impossibilità a rispettare il termine concesso.

#### AUTORIZZA

Sin d'ora il C.T.U.:

- Ad estrarre copia del supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (ANCHE IN COPIA SEMPLICE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA ED AI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI)
- A procedere all'espletamento di tutte le pratiche catastali necessarie al fine della predisposizione dei lotti ed in particolare al frazionamento ed accatastamento degli immobili;

#### DISPONE

Che il **creditore procedente** e gli **Uffici Pubblici** interessati al rilascio della necessaria documentazione, **forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza** ai fini del miglior espletamento dell'incarico.

#### ORDINA

Al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato, di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. sin d'ora **autorizzando quest'ultimo ad avvalersi dell'ausilio del Forza Pubblica al fine di effettuare il sopralluogo** sull'immobile da stimare in ipotesi in cui l'esecutato assuma reiteratamente atteggiamenti non collaborativi, nonché richiedere l'intervento del fabbro o altro artigiano, per avere l'accesso all'immobile pignorato.

**L'udienza veniva rinviata alla data del 31 marzo 2022.**

Sulla scorta di quanto rilevato, riscontrato, valutato e all'esame dei beni di causa, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione peritale.

## OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **17 novembre 2021**, a mezzo della Raccomandata AR n° 15467849417-3, lo scrivente inviava un avviso alla debitrice per informarla che il giorno **25 novembre 2021**, sarebbero iniziate le operazioni peritali sui beni segnalati nella procedura Esecutiva.

L'ispezione sugli immobili avveniva il giorno stabilito in compagnia di:

- Per il creditore procedente: nessuno;
- Per il debitore: il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il controllo iniziato la mattina, terminava alle ore 11:45. Nel corso della verifica lo scrivente esaminava il locale commerciale e i posti auto con l'intento di compiere dei riscontri tra lo stato di fatto e la condizione urbanistica.

Le verifiche comunali, dopo la richiesta di accesso agli atti del **17 novembre 2021** all'Ufficio Tecnico, venivano completate con la documentazione rilasciata il giorno **22 dicembre 2021**.

Gli esiti e le operazioni svolte durante il mandato saranno esposte, in modo dettagliato, nelle righe successive.

**QUESITO 1)** *L'esperto, prima d'ogni altra attività, **verifichi** la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nel ventennio, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al Curatore i documenti mancanti o inidonei.*

**Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali);

**Acquisisca**, ove non presenti in atti, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amm.ne competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

Quanto domandato è stato compiuto dal Creditore procedente, mediante la produzione della Relazione Notarile datata 09 settembre 2021, a cura del Dr. xxxxxx xxxxxx, Notaio di xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxx) iscritto presso il Collegio Notarile di xxxxxx.

In considerazione a quanto in essa riportato è emerso che nel ventennio le formalità pregiudizievoli a carico della **Ditta xxxxxxxxxxxx**, con aggiornamento al 22 luglio 2021, sono le seguenti:

### DEBITRICE ESECUTATA:

**Ditta xxxxxxxxxxxx**, nata ad xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il giorno xxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

## ELENCO IMMOBILI

Quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Tortoli (NU):

- 1) **Locale commerciale articolato su piani seminterrato e terra, nell'edificio con ingresso da via Monsignor Virgilio e da Via Turati, con annessa corte di pertinenza al piano distinto nel NCEU con F 5, map. 2371, sub 32, piani T-S1, Cat. C/I, classe 6, mq 84**
- 2) **Posto auto scoperto, nell'edificio con ingresso da via Monsignor Virgilio e da via Turati, distinto nel NCEU con F 5, map. 2371, sub 31, piano T, Cat. C/6, classe 3, mq 10**
- 3) **Posto auto scoperto, nell'edificio con ingresso da via Monsignor Virgilio e da via Turati, distinto nel NCEU con F 5, map. 2196, sub 25, piano T, Cat. C/6, classe 3, mq 10**
- 4) **Posto auto scoperto, nell'edificio con ingresso da via Monsignor Virgilio e da via Turati, distinto nel NCEU con F 5, map. 2196, sub 26, piano T, Cat. C/6, classe 3, mq 10 di proprietà della debitrice.**

## DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI

### **BENE 1) locale commerciale sito ai piani terra e seminterrato.**

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- **foglio 5 (cinque), mappale 2371 (duemilatrecentosettantuno), subalterno 32 (trentadue)**, Viale Monsignore Virgilio n. 186, piano S1-T, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 95 (novantacinque), superficie catastale totale metri quadrati 97 (novantasette) R.C. Euro 2.276,54 (duemiladuecentosettantasei virgola cinquantaquattro), in forza di variazione del giorno 14 giugno 2000, protocollo n. 73517 (n. 1412.1/2000) per diversa distribuzione degli spazi interni- ristrutturazione, che ha soppresso il subalterno 3.

### **BENE 2) posto auto scoperto al piano terra.**

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- **foglio 5 (cinque), mappale 2371 (duemilatrecentosettantuno), subalterno 31 (trentuno)**, Viale Arbatax, piano T, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 10 (dieci), superficie catastale totale metri quadrati 10 (dieci) R.C. Euro 20,66 (venti virgola sessantasei), in forza di in forza di variazione del giorno 03 agosto 1999, n. A00692.1/1999) per unità edificate su aree di corte afferenti.

### **BENE 3) posto auto scoperto al piano terra.**

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- **foglio 5 (cinque), mappale 2196 (duemilacentonovantasei), subalterno 25 (venticinque)**, Via Filippo Turati, piano T, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 10 (dieci), superficie catastale totale metri quadrati 10 (dieci) R.C. Euro 20,66 (venti virgola sessantasei), in forza di variazione del giorno 01 marzo 1999, n. D00361.1/1999) per unità edificate su aree di corte afferenti.

#### **BENE 4) posto auto scoperto al piano terra.**

Detta unità immobiliare risulta censita presso il Dipartimento del Territorio Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

- **foglio 5 (cinque), mappale 2196 (duemilacentonovantasei), subalterno 26 (ventisei)**, Via Filippo Turati, piano T, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 10 (dieci), superficie catastale totale metri quadrati 10 (dieci) R.C. Euro 20,66 (venti virgola sessantasei), in forza di variazione del giorno 01 marzo 1999, n. D00361.1/1999) per unità edificate su aree di corte afferenti.

#### **EVENTUALI OSSERVAZIONI O DISCREPANZE CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

Si precisa che la ditta catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta essere la seguente:

- **ANGIUS xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Tortoli**, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx (1) Proprietà per 1/1. Non è necessaria l'indicazione di almeno tre dei confini dell'immobile ai sensi dell'articolo 2659 n. 4 C.C. che rinvia all'articolo 2826 C.C.

#### **STORIA IPOTECARIA**

A tutto il giorno 22 luglio 2021 (data di trascrizione del pignoramento di cui sopra) l'unità immobiliare in oggetto risulta in proprietà di:

- **xxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata ad xxxxxxxxxxxx** (xxxxxxxx) il giorno xxxx xxxxxxxx xxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx  
come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

**A)** al ventennio l'unità immobiliare oggetto della presente risulta in piena proprietà di:

- xxxxxxxxxxxxxxxx, nata ad xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxx) il giorno xxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx

#### **PROPRIETARIA ULTRAVENTENNALE**

in forza di atto di acquisto a rogito dr. Giuseppe Castiglia, Notaio in Tortoli, del giorno 18 dicembre 2000, **trascritto in data 21 dicembre 2000 ai n.ri 14096/11424**, mediante il quale la società "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in xxxxxxxxxxxx e codice fiscale xxxxxxxxxxxx vendeva le unità immobiliari in oggetto.

Nella nota di trascrizione veniva erroneamente indicata, come soggetto a favore, "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx DITTA" con sede in xxxxxxxxxxxx e codice fiscale xxxxxxxxxxxx (corrispondente partita IVA della ditta individuale), con specifica nel quadro D che "La xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dichiarato che gli immobili acquistati costituiscono beni strumentali della propria impresa, cui gli stessi vengono acquisiti al suo patrimonio personale, ex art. 178 C.C..

Il signor xxxxxxxxxxxxxxxx, nella sua qualità di coniuge in regime di comunione legale dei beni della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha preso atto, ad ogni effetto di legge, della superiore dichiarazione".

Nelle note di trascrizione che trattano immobili compravenduti da soggetti titolari di imprese individuali, devono essere indicati i soggetti fisici, come da prassi consolidata nella pubblicità immobiliare.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nel ventennio in esame l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1) ipoteca volontaria iscritta in data 17 dicembre 2013 ai n.ri 12130/958**, per la complessiva somma di Euro xxxxxxxx eseguita:

**A FAVORE:** "xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Cagliari e codice fiscale xxxxxxxxxxxx;

**CONTRO:** xxxxxxxxxxxx, nata ad xxxxxxxxxxxx (xx) il giorno xxx xxxxxx xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx - **nella qualità di terzo datore d'ipoteca** - a garanzia di un mutuo fondiario concesso al signor xxxxxxxxxxxx, nato ad xxxxxxxxxxxx (xxx giorno xxx xx xxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx, "nella sua qualità di titola legale rappresentante dell'impresa individuale denominata xxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxx, alla località xxxxxxxxxxxx P.IVA xxxxxxxxxxxx, iscritta al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Nuoro con il numero xxxxxxxxxxxx per la somma di Euro xxxxxxxx, in forza di atto a rogito dr. xxxxxxxxxxxx, Notaio in xxxxxxxx, del giorni xxxxxxxx xxxxx, repertorio n. xxxxxxxx.

Detto mutuo veniva concesso per la durata di anni xxx ad un tasso di interesse del xxxxx%.

Detta formalità grava sull'unità immobiliare in oggetto.

**2) trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguita in data 22 luglio xxxx ai**

**xxxxxxxxxxxxxxxx,**

**A FAVORE:** xxxxxxxxxxxx" con sede in Conegliano e codice fiscale xxxxxxxxxxxx;

**CONTRO:** xxxxxxxxxxxx, nata ad xxxx (xxx) il giorno xx xxxxxx xxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxx

**Atto di precetto notificato nelle date 13-15 aprile 2021** portante intimazione di pagamento, rimasta senza effetto, per la somma di Euro xxxxxxxxxxx oltre Euro xxxxxxxx di notifica dell'atto di precetto medesimo, oltre interessi successivi maturati e maturandi e spese successive;

**atto di pignoramento avanti il Tribunale di Lanusei al n. xxxx di repertorio**, notificato in data xxx xxxx xxxx. Detta formalità grava sull'unità immobiliare in oggetto.

## EVENTUALI OSSERVAZIONI

Si precisa che sia la ditta individuale "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" che la ditta individuale "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" risultano cancellate dal Registro delle Imprese di xxxxx, la prima in data xx xxxxxxxx xxxxxx, la seconda in data xxx xxxxx xxxxx.

**NOTA DELL'ESPERTO:** Durante la verifica catastale si è rilevato che **accompagnato al locale commerciale non figura la particella 2371 sub. 24 (BCNC)** che rappresenta il passaggio comune per accedere alle U.I. e ai posti auto. Detta porzione si sarebbe dovuta introdurre o quantomeno citare tra i beni facenti parte della proprietà della ditta debitrice. Ad ogni modo lo scrivente, nonostante l'assenza del suddetto subalterno, inserirà comunque la presente porzione poiché - nonostante l'assenza di intestazione catastale - appartiene implicitamente in quota anche al subalterno 32 e non può essere estromessa.

**QUESITO 2)** Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: **comune, località, Via e 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.);**

### COMUNE, LOCALITÀ, VIA E NUMERO CIVICO.

Tutti i beni sono localizzati nella periferia dell'abitato di Tortolì sul quadrante Est e sono raggiungibili percorrendo la Strada Statale 125 dir in direzione Arbatax (Via Monsignor Virgilio). Da questa Via il locale commerciale (Partic. 2371) è individuabile sulla destra al Km 2+600, mentre i posti auto (partic. 2196) sono raggiungibili dal bivio della Via San Gemiliano percorrendo la Via Turati accanto al civico 15.

Il contesto edilizio della zona appare in gran parte edificato con costruzioni comprese tra i due e i tre livelli. La destinazione d'uso prevalente è di carattere residenziale con alcune presenze di attività commerciali e servizi pubblici.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO

Il bene adibito a locale commerciale si sviluppa al Piano Terra e Seminterrato di una più vasta struttura edilizia articolata su due livelli fuori terra e uno entro terra.

Detto complesso è formato prevalentemente da appartamenti ad uso residenziale dislocati su un'ampia superficie unita con diversi spazi condominiali.

La struttura edile dell'intero complesso è formata prevalentemente da murature portanti laterizie alternate a pilastri e travi in calcestruzzo di adeguate dimensioni.

I solai intermedi sono in laterocemento di spessore medio cm 25. La copertura è in tetto a falde ricoperto da un manto di tegole. Le murature di tamponamento sono in laterizio, mentre i serramenti sono in legno. Tutte le aree esterne sono pavimentate in mattonelle di gres del tipo carrabile. In diverse zone del condominio sono presenti spazi adibiti a verde e aiuole.

Per quanto attiene il locale oggetto di stima (Sub. 32) si può riferire che questi possiede, in linea generale, le stesse caratteristiche costruttive della struttura principale ovvero murature di tamponamento in laterizio alternate a pilastri in cls, tramezzature interne in mattoni disposti di coltello, solai in laterocemento e pavimentazioni in gres. Le verande esterne possiedono la pavimentazione in mattonelle di gres e sono delimitate da muretti e ringhiere metalliche.

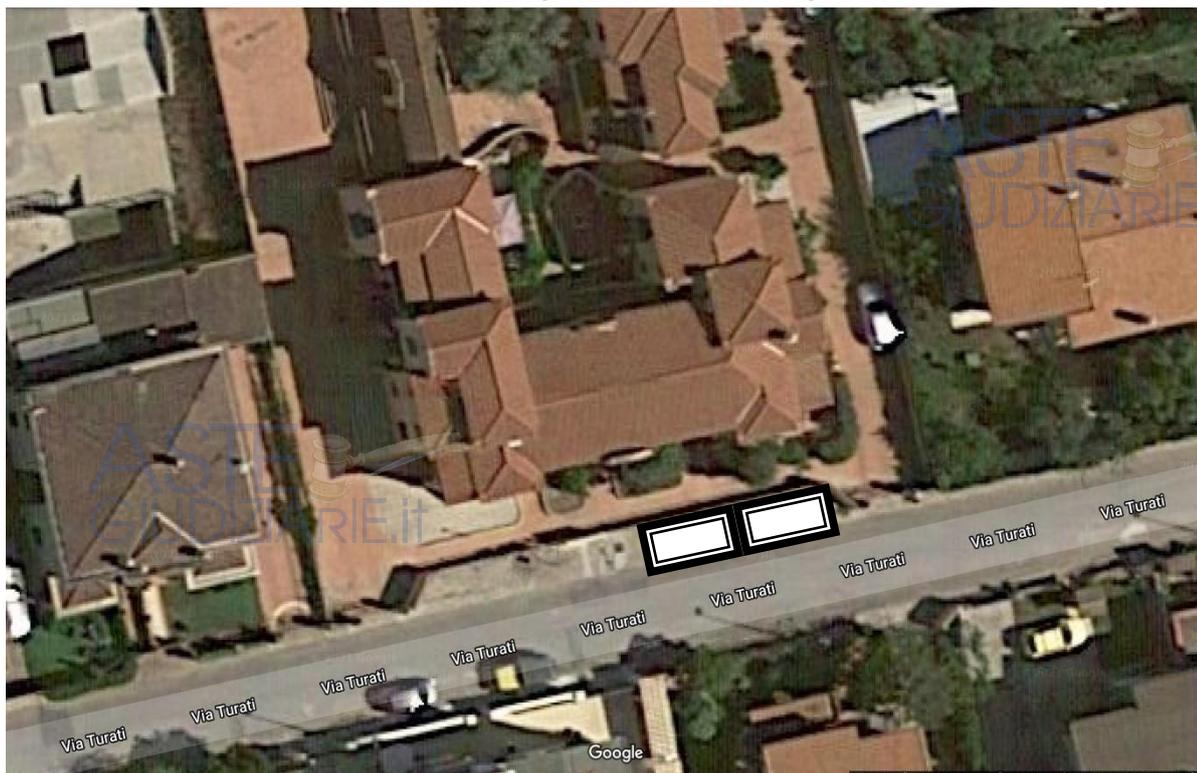
Il locale seminterrato possiede i muri perimetrali in calcestruzzo alternati a qualche porzione in muratura laterizia. All'interno non sono presenti tramezzi o altro genere di opere, ad eccezione di una scala priva di sbocco superiore.

La scala esterna che consente di raggiungere il piano, ha gradini in cls privi di rivestimento. Il cortile pertinenziale è ricoperto da una pavimentazione in lastre di gres.

Le condizioni interne dell'unità immobiliare oggetto di perizia saranno specificate nelle righe successive.



## PLANIMETRIA SATELLITARE RAVVICINATA



 Posti Auto partic. 2196 sub. 25 e sub. 26



Mentre il locale commerciale e il posto auto segnalati con la **particella 2371** sono localizzati all'interno della proprietà, nella porzione di edificio che affaccia sul lato Nord frontale alla Via Monsignor Virgilio (S.S. 125 dir).

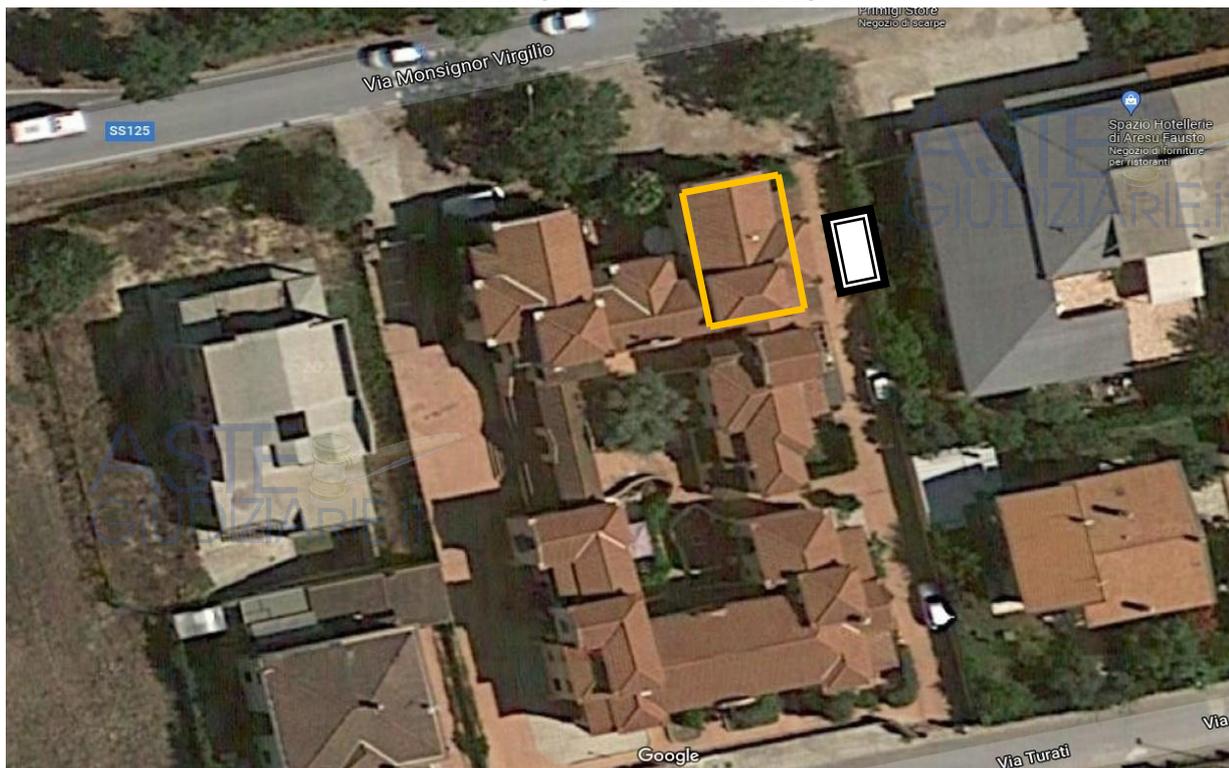


13

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

## PLANIMETRIA SATELLITARE RAVVICINATA



Locale commerciale partic. 2371 sub. 32



Posto Auto partic. 2371 sub. 31

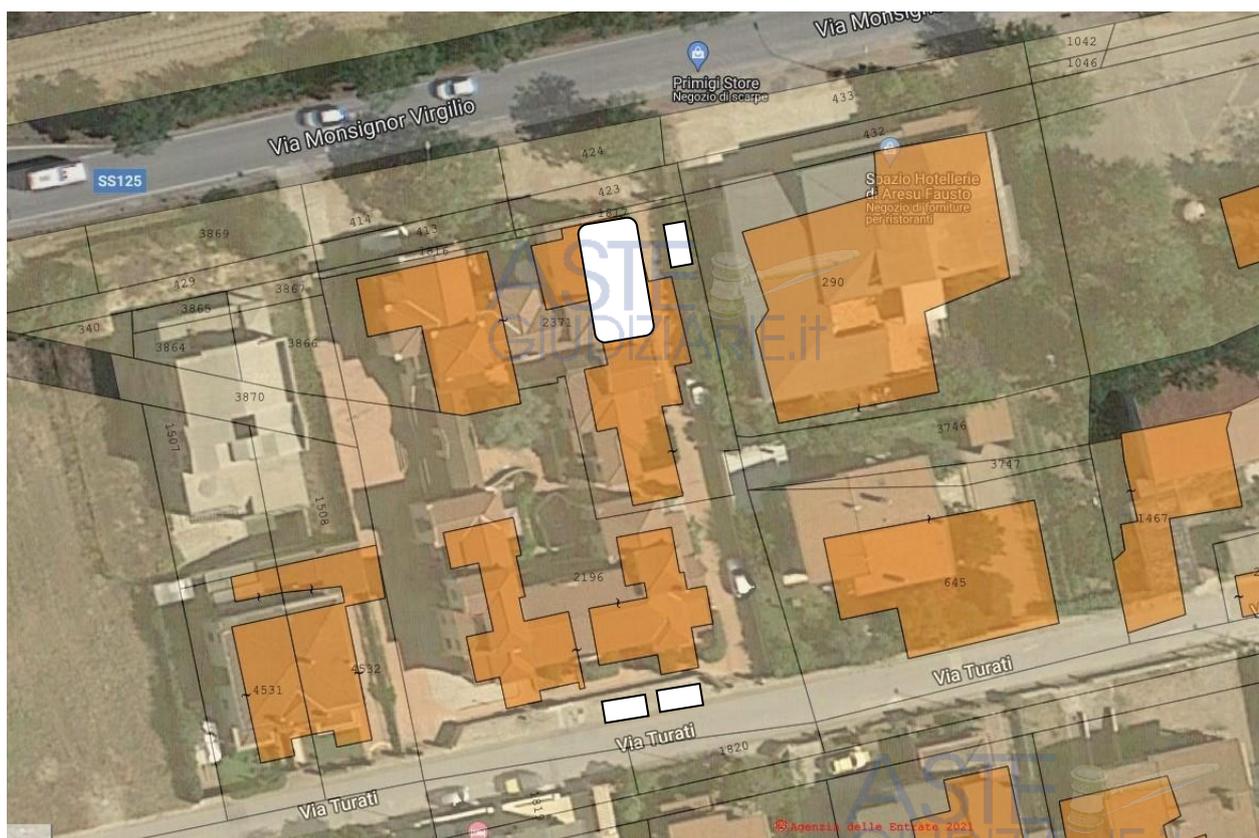


## CONFINI GENERALI

Gli immobili confinano come di seguito:

1. **Locale Commerciale Fg. 5 map. 2371, sub. 32**, confina: sul lato Nord con la Via M. Virgilio, a Est con il BCNC sub. 24, a Sud con la particella 2371 sub. 4, a Ovest con le particelle 2371 sub. 35 e sub. 23 e nella parte superiore con le particelle 2371 sub. 9 e sub. 10.
2. **Il posto auto Fg. 5 map. 2371, sub. 31**, confina: sul lato Nord e Ovest con il BCNC sub. 24, a Sud il posto auto particella 2371 sub. 28 e a Est con altra proprietà.
3. **Il posto auto Fg. 5 map. 2196, sub. 25**, confina: sul lato Nord con il BCNC sub. 21, a Est con la particella 2196 sub. 26 appartenente alla stessa ditta debitrice, a Sud con la Via Turati e a Ovest con la particella 2196 sub. 24 appartenente a terzi.
4. **Il posto auto Fg. 5 map. 2196, sub. 26**, confina: sul lato Nord e Est con il BCNC sub. 21, a Sud con la Via Turati e a Ovest con la particella 2196 sub. 25 appartenente alla stessa ditta debitrice.

## MAPPA CATASTALE



# ELABORATO PLANIMETRICO (partic. 2371)

Data: 10/11/2021 - n. T123032 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Manca Francesco
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Nuoro	N. 331

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Nuoro



Comune di Tortolì	Protocollo n. NU0018296 del 13/03/2018
Sezione: Foglio: 5 Particella: 2371	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



piano seminterrato



piano terra



piano primo



Ultima planimetria in atti

Data: 10/11/2021 - n. T123032 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



16

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

ELABORATO PLANIMETRICO (partic. 2196)

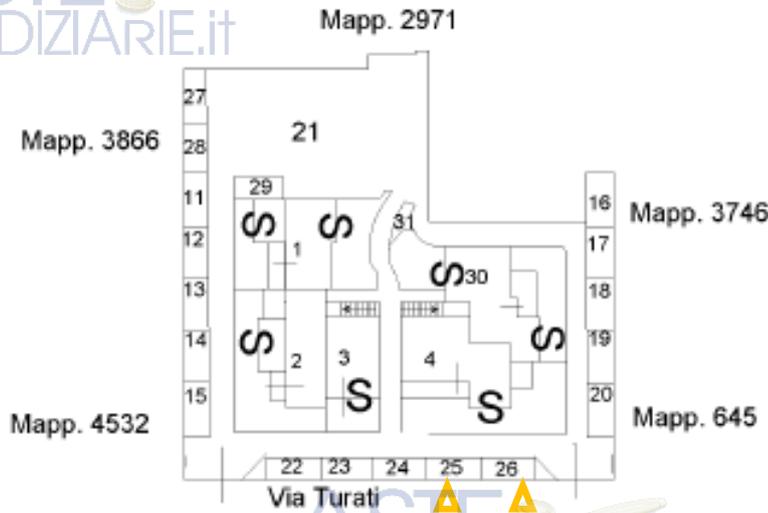
ELABORATO PLANIMETRICO  
Completato da:  
**Fofesta Paolo**  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pavia n. 3402

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Nuoro**



Comune di **Tortolì** Protocollo n. NU0046951 del 26/10/2020  
Sezione: Foglio: **5** Particella: **2196** Tipo Mappale n. dal  
Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**



Ultima planimetria in atti

Data: 10/11/2021 - n. T134848 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



17

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

## DESCRIZIONE DEL BENE 1)

Il bene distinto al NCEU con il **Fg. 5 partic. 2371 sub. 32**, come segnalato nelle righe precedenti, è rappresentato da un locale commerciale, suddiviso in due livelli, Piano Terra e Piano Seminterrato. Questo è localizzato frontalmente all'ingresso posto sulla Via Monsignor Virgilio snc.

La parte principale dell'Unità immobiliare si trova al piano terra costituito da un ambiente adibito catastalmente a sala lavorazione e vendita, ad esso si uniscono un piccolo vano adibito a Cella Frigo e un piccolo bagno. In realtà, come osservato durante il sopralluogo del 25/11/2021, la cella frigo è stata demolita e il suo spazio si è unito al restante locale.

Nella zona esterna si trova un vasto terrazzo che perimetra i fianchi Est e Nord della struttura. Nel piano sottostante, raggiungibile da una scala esterna posta sul lato Est, si trova un locale adibito a deposito.

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una consistenza catastale di 95,00 mq. La superficie interna netta del Piano Terra è di mq 69,00, quella lorda è di mq 82,50 a cui s'aggiunge una terrazza a livello sul lato Nord di mq 17,20 e una terrazza sul lato Est di mq 27,20. Nel piano Terra è inoltre presente un'aiuola di mq 25,40 e una scala di superficie mq 4,40 che conduce al piano seminterrato e

Internamente il Piano terra possiede un bagno con una superficie calpestabile di mq 2,25 e il locale commerciale di mq 66,75 (la cella frigo di mq 6,00 è stata demolita). L'altezza interna è di mt 3,00. Il locale deposito al Piano seminterrato ha una superficie netta interna di mq 38,70, quella lorda è di mq 46,65. L'altezza è di mt 2,30. L'androne frontale all'ingresso del seminterrato è di mq 5,70.

### **NOTE SULLE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare al Piano Terra, si trova in **pesse condizioni**. Le pareti interne, rivestite in piastrelle per tutto il perimetro sino ad un'altezza di circa mt 2,20, sono in condizioni di forte deterioramento. Il locale appare internamente danneggiato, sono **stati rimossi i serramenti esterni e le porte interne (in sostituzione si sono inseriti dei pannelli in truciolare per bloccare le aperture)**. Anche gli **impianti** (elettrico, di condizionamento, ecc.) sono **integralmente da rifare** poiché in parte rimossi e in parte danneggiati

Gli ambienti necessitano di intensi ripristini sulle pareti (intonaci e pitture) e sugli impianti. I sanitari (lavabo e w.c.), le tubazioni degli scarichi e le alimentazioni idriche sono integralmente **da sostituire**.

Il locale Seminterrato è pavimentato e finito in tutte le sue parti, tuttavia come osservato durante la "visita" nel novembre 2021, anch'esso è in condizioni scadenti. Durante la l'ispezione era presente un allagamento d'acqua di circa 20 cm su tutta la superficie. Le pareti hanno messo in evidenza una quota di inondazione di circa 1 mt nel corso delle recenti piogge. Le murature perimetrali appaiono impregnate d'acqua e localmente ricoperte da muffe. Come nel piano soprastante, all'ingresso la porta è stata rimossa.

Da un resoconto generale, si può affermare che **i costi di ripristino per risanare il locale e renderlo in condizioni da poter certificare una eventuale agibilità, sono elevati.**

Dette spese dovranno essere messe in detrazione sull'eventuale apprezzamento dell'immobile in fase peritale.

Esterno locale commerciale



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Interno Locale Piano Terra



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

19

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

### Interno Locale Piano Seminterrato



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Pertinenze esterne (Terrazze)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'impianto elettrico transita in parte all'interno delle murature ed è integralmente da rivedere. L'impianto idrico è sottotraccia, l'impianto fognario è realizzato con tubazioni collegate direttamente a pozzetti presenti in prossimità della terrazza sul lato Est.

### STATO D'USO E MANUTENZIONE

Come riportato nelle righe precedenti internamente il locale possiede uno scarso stato manutentivo. Oltre alle zone demolite e danneggiate (murature, rivestimenti e impianti), sono presenti diverse macchie di umidità sul soffitto e lungo le pareti sia nel Piano Terra sia nel Piano Seminterrato. L'immobile necessita di un incisivo intervento manutentivo..

### CONDOMINIO

Il locale è inserito nel condominio " la Sughereta" e la suddivisione delle spese sarà elencata nel successivo quesito 12.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

20

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

## ETÀ DELLA COSTRUZIONE

La struttura in Via F. Turati, ha ottenuto il primo intervento autorizzativo con la Concessione Edilizia n°37 del 04/07/1996, Pratica Edilizia n°3410, ad essa ne è succeduta una seconda ovvero la Concessione Edilizia n°108 del 29 giugno 1999, pratica Edilizia n°3410.02 che riguarda una variante di assestamento. Orientativamente la struttura, ha un'età di circa 25 anni.

## DESCRIZIONE DEL BENE 2)

Il bene distinto al NCEU con il **Fg. 5 partic. 2371 sub. 31**, esso figura come un posto auto scoperto sistemato parallelamente al passaggio di ingresso al cortile condominiale. Esso possiede la pavimentazione in mattonelle, sul sito non appare delimitato da alcuna striscia segnaletica tuttavia è presente una targa con il nominativo. Catastalmente possiede una superficie di mq 10,00.



### DESCRIZIONE DEL BENE 3)

Il bene distinto al NCEU con il **Fig. 5 partic. 2196 sub. 25**, esso figura in un posto auto scoperto sistemato parallelamente alla strada pubblica Via Turati. Esso possiede la pavimentazione in cemento, sul sito non è delimitato a terra da alcuna striscia segnaletica, figurano solo due linee bianche sul muretto di recinzione della proprietà condominiale con il numero. Catastalmente detiene una superficie di mq 10,00.



### DESCRIZIONE DEL BENE 4)

Il bene distinto al NCEU con il **Fig. 5 partic. 2196 sub. 26**, esso figura in un posto auto scoperto sistemato parallelamente alla strada pubblica Via Turati. Esso possiede la pavimentazione in cemento, sul sito non è delimitato a terra da alcuna striscia segnaletica, figurano solo due linee bianche sul muretto di recinzione della proprietà condominiale con il numero. Catastalmente possiede una superficie di mq 10,00.



**QUESITO 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 in pignoramento pur non corrispondendo ai dati attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.**

#### **RISPONDEZZA CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO**

I beni elencati nell'istanza di vendita, corrispondono ai dati del pignoramento e coincidono con le proprietà ispezionate.

**QUESITO 4) proceda, ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, a eseguire le variazioni per l'aggiornamento in catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza d'idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle Unità Immobiliari non regolarmente accatastate.**

#### **VARIAZIONI CATASTALI**

L'immobile, riguardo ai controlli catastali svolti, possiede delle lievi difformità interne nel locale commerciale prodotte dalla demolizione della muratura che contorna la cella frigo (oramai inesistente). Altro particolare è rappresentato dalla presenza di una scala interna in muratura realizzata nel piano seminterrato.

Dette differenze catastali sono di leggera entità e non comportano aumenti o diminuzioni di volumetria. Non compromettono la destinazione d'uso dell'immobile, non producono aumenti di superficie e sono risolvibili con una planimetria di aggiornamento da produrre negli uffici preposti (catastali e comunali). Sui parcheggi non c'è nulla da segnalare.

**QUESITO 5) ...indichi, l'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico comunale.**

Gli immobili ricadono in zona C1\_34 del PUC di Tortolì (Zona di Espansione -Piani Attuativi Vigenti o approvati), Hg1 (Pericolosità Moderata di frana), PPR Ambito di Paesaggio 23 – Ogliastro.

**QUESITO 6) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione d'agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 e 40, 6° comma della Legge 28 febbraio 1985 n°47, e n°724/94 e successive modificazioni, chiarendo quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, quantificando altresì i costi di sanatoria, fornisca le notizie di cui all'art. 40 della Legge 47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della Concessione/Licenza ad edificare o del permesso a costruire e dell'eventuale Concessione/Permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;**

## REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

### Immobili in Via Monsignor Virgilio e Via F. Turati

L'edificio su cui si trovano le Unità Immobiliari oggetto di Esecuzione, possiede i seguenti Titoli Abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 37 del 04/07/1996 avente per oggetto l'edificazione del complesso edilizio da destinare a locali commerciali e abitazioni;
- Concessione Edilizia n° 108 del 30/06/1999 avente per oggetto una VARIANTE DI ASSESTAMENTO ALLA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO lungo la Via Mons. Virgilio.
- Concessione Edilizia n° 81 del 24/05/2000 avente per oggetto una COPERTURA DI ALCUNE TERRAZZE DEL P. PRIMO E ALCUNI SPAZI NEL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE PLURIUSO NEL VIALE ARBATAX.
- D.I.A. del 31/03/2010, pratica Edilizia n. 3410/8, richiesta dalla debitrice, avente per oggetto un PICCOLO AMPLIAMENTO CON SPOSTAMENTO DELLA PARETE NORD DI TAMPONAMENTO E OCCUPAZIONE DI PARTE DELLA VERANDA COPERTA ESISTENTE. Foglio 5, map. 2371 sub. 32.
- Autorizzazione Paesaggistica del 02/12/2010 sulla pratica Edilizia n. 3410/8, richiesta dalla debitrice, per un PICCOLO AMPLIAMENTO CON SPOSTAMENTO DELLA PARETE NORD DI TAMPONAMENTO E OCCUPAZIONE DI PARTE DELLA VERANDA COPERTA ESISTENTE. Foglio 5, map. 2371 sub. 32.

## VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile, nello stato in cui si trova attualmente non è regolare. Occorrerebbe segnalare in Comune la demolizione della cella frigo e la totale insufficienza della parte impiantistica e dell'involucro murario dell'unità Immobiliare.

## CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dall'accesso agli atti ottenuto dal Comune di Tortolì in data 17/12/2021, si rileva che l'immobile non possiede il **Certificato di AGIBILITÀ**. Ma quand'anche fosse esistente **questi non è più valido in considerazione all'attuale condizione dell'immobile.**

**QUESITO 7) dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

I beni oggetto d'esecuzione, nel modo in cui sono strutturati, sono vendibili in **TRE LOTTI**.

Il **PRIMO** comprende il locale commerciale (Fg. 5, Partic. 2371 sub. 32) e relativo posto auto (Fg. 5, Partic. 2371 sub. 31) entrambi raggiungibili dalla Via M. Virgilio.

I confini sono i seguenti:

Il Locale Commerciale Fg. 5 map. 2371, sub. 32, confina: sul lato Nord con la Via M. Virgilio, a Est con il BCNC sub. 24, a Sud con la particella 2371 sub. 4, a Ovest con le particelle 2371 sub. 35 e sub. 23 e nella parte superiore con le particelle 2371 sub. 9 e sub. 10.

Il posto auto Fg. 5 map. 2371, sub. 31, confina: sul lato Nord e Ovest con il BCNC sub. 24, a Sud il posto auto particella 2371 sub. 28 e a Est con altra proprietà.

Il **SECONDO** è formato dal posto auto (Fig. 5, Partic. 2196 sub. 25) ed è raggiungibile dalla Via F. Turati. Confina: sul lato Nord con il BCNC sub. 21, a Est con la particella 2196 sub. 26 appartenente alla stessa ditta debitrice, a Sud con la Via Turati e a Ovest con la particella 2196 sub. 24 appartenente a terzi.

Il **TERZO** è formato dal posto auto (Fig. 5, Partic. 2196 sub. 26) ed è raggiungibile dalla Via F. Turati. Confina: sul lato Nord e Est con il BCNC sub. 21, a Sud con la Via Turati e a Ovest con la particella 2196 sub. 25 appartenente alla stessa ditta debitrice.

## SPECCHIO DI VALUTAZIONE DEI LOTTI

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	VALORI
<b>PRIMO LOTTO</b> – Locale Com.le Fig. 5, partic. 2371, sub.31 + Posto auto Fig. 5, partic. 2371, sub.32	€. 72.000,00 €. 4.700,00
<b>SECONDO LOTTO</b> – Posto auto Fig. 5, partic. 2196, sub.25	€. 3.700,00
<b>TERZO LOTTO</b> – Posto auto Fig. 5, partic. 2196, sub.26	€. 3.700,00
<b>VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI (*)</b>	€. 84.100,00

**(\*) Valore senza la deduzione delle spese condominiali.**

**QUESITO 8) ... dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i Tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio d'indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 del c.c. e dalla Legge 3/06/ 1940, n° 1078.**

Il bene segnalato nella presente procedura sono stati pignorati per intero, pertanto il presente quesito non è applicabile.

**QUESITO 9) ... verifichi lo stato di possesso del bene oggetto dell'espropriazione; accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21/03/1978, n°59, convertito in Legge del 18/05/1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi il corrispettivo, la data di registrazione, la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta, la data fissata per il rilascio o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; indichi l'ammontare del deposito cauzionale, ove previsto in contratto.**

Le unità immobiliari appartengono alla ditta debitrice, tuttavia al momento **non sono occupate ne dalla ditta proprietaria ne da terzi**. Non sono presenti contratti d'affitto opponibili alla procedura esecutiva.

**QUESITO 10) ... ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento d'assegnazione della casa coniugale.**

Non si rilevano le condizioni per la replica al suesposto interrogativo.

**QUESITO 11) ... indichi l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli e oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri d'affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.**

Nel complesso gli immobili non possiedono vincoli artistici, storici, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici. Le uniche limitazioni derivano dalle ipoteche nei confronti degli Istituti di credito bancari.

**QUESITO 12) ... Fornisca ogni informazione concernente, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso; l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto d'acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio e numero di registrazione e trascrizione) e ciò sulla scorta dell'eventuale relazione notarile.**

Il locale commerciale fa parte del Condominio "La Sughereta" di Via Monsignor Virgilio a Tortolì. Dall'istanza del 17/11/2021 rivolta all'amministratore del condominio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, si è appreso che esistono diverse pendenze condominiali. Di seguito si espone lo specchio della situazione debitoria.

La situazione attuale della xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx dell'Unità Immobiliare A/8, alla data del **18/11/2021**, è la seguente:

- Residuo fino alla gestione 2018/2019	€.	8.231,78
- Gestione 2019/2020	€.	912,84
- Gestione 2020/2021	€.	1.002,59
- Gestione 2021/2022 in corso (scaduti €.	€.	1.066,44
<b>TOTALE alla data del 18/11/2021</b>	<b>€.</b>	<b>10.662,43</b>

**La Rata Mensile è di €.** 177,74 (Consuntivo 2021/2022).

## NELLO SPECIFICO

Unità imm. A/8

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
15/06/2021 Saldi 2020 + Rata n. 1	10.306,95	0,00	-10.306,95	Scaduta
01/08/2021 Rata n. 2	177,74	0,00	-177,74	Scaduta
01/10/2021 Rata n. 3	177,74	0,00	-177,74	Scaduta
01/12/2021 Rata n. 4	177,74	0,00	-177,74	
01/02/2022 Rata n. 5	177,74	0,00	-177,74	
01/04/2022 Rata n. 6	177,74	0,00	-177,74	
<b>Totale</b>	<b>11.195,65</b>	<b>0,00</b>	<b>-11.195,65</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 10.662,43 Euro.

### PROVENIENZA VENTENNALE.it

In forza di atto di acquisto a rogito dr. xxxxxxxxxxxxxxxx, Notaio in xxxxxxxxxxxx, del giorno xxx xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, **trascritto in data xxxx dicembre xxxxxxxx ai n.ri xxxxxxxxxxxx**, mediante il quale la società "xxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in xxxxxxxx e codice fiscale xxxxxxxxxxxx vendeva le unità immobiliari in oggetto.

Nella nota di trascrizione veniva erroneamente indicata, come soggetto a favore, "xxxxxxxxxxxxxxxx" con sede in xxxxxxxx e codice fiscale xxxxxxxxxxxx (corrispondente partita IVA della ditta individuale), con specifica nel quadro D che "La xxxxxx xxxxxxxxxxx ha dichiarato che gli immobili acquistati costituiscono beni strumentali della propria impresa, cui gli stessi vengono acquisiti al suo patrimonio personale, ex art. 178 C.C..

Il signor xxxxxxxx, nella sua qualità di coniuge in regime di comunione legale dei beni della signora xxxxxxxxxxxx ha preso atto, ad ogni effetto di legge, della superiore dichiarazione". Nelle note di trascrizione che trattano immobili compravenduti da soggetti titolari di imprese individuali, devono essere indicati i soggetti fisici, come da prassi consolidata nella pubblicità immobiliare.

**QUESITO 13) ... Determini il valore dell'immobile, indicando distintamente ed in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ed il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri non eliminabili dalla procedura, nonché le eventuali spese condominiali insolute; indichi quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni; e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti d'assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

## VALUTAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE (Bene 1)

### SUPERFICIE COMMERCIALE DISPOSIZIONI E CRITERI DI CALCOLO

Nel codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa, sono evidenziate due norme per la misurazione degli immobili.

La prima è la Norma UNI ISO 9836 " *Norme prestazionali per l'edilizia*" – *Definizioni e calcolo degli indicatori di superficie e di volume*".

La seconda è una Norma UNI 10750/2005 " *Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio*" (UNITER). Oggi abrogata ma ancora comunemente utilizzata nella parte relativa alla determinazione della superficie commerciale.

Secondo le suddette Norme, i criteri per il computo della superficie commerciale sono i seguenti.

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- Le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, box, posti auto coperti, ecc.).

Il computo delle superfici Lorde Commerciali deve essere compiuto con i seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici delle pareti divisorie interne/esterne sino a un max di 50 cm;
- c. 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

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

Per le altre superfici si adottano i seguenti Coefficienti di Raggiungimento (CR):

- a. 20-25% dei balconi e terrazzi;
- b. 35% dei terrazzi e logge applicabile sino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%;
- c. 35% delle scale esterne di collegamento verticale;
- d. 60% delle verande chiuse (finiture analoghe ai vani principali);
- e. 10-15% dei giardini di appartamento;
- f. 10 % i primi 25 mq e 2% le porzione restante non coltivata;
- g. 60% dei Locali seminterrati e taverne abitabili (altezza media superiore a mt 2,40);
- h. 35% dei Locali seminterrati (altezza media inferiore a mt 2,40);

• Superficie Lorda <b>Piano Terra</b>	<u>mq</u>	<u>82,50</u>
• Superficie Netta calpestabile <b>Piano Terra</b>	<u>mq</u>	<u>69,00</u>
• Superficie Lorda <b>Piano Seminterrato</b>	<u>mq</u>	<u>46,65</u>
• Superficie Netta calpestabile <b>Piano Seminterrato</b>	<u>mq</u>	<u>38,70</u>
• Superficie Androne <b>Piano Seminterrato</b>	<u>mq</u>	<u>5,70</u>
• Superficie Terrazza Nord <b>Piano Terra</b>	<u>mq</u>	<u>17,20</u>
• Superficie Terrazza Est <b>Piano Terra</b>	<u>mq</u>	<u>27,20</u>
• Superficie Scala <b>Piano Terra/Seminterrato</b>	<u>mq</u>	<u>4,40</u>
• Superficie Aiuola <b>Piano Terra</b>	<u>mq</u>	<u>25,40</u>
• Superficie Catastale	<u>mq</u>	<u>95,00</u>

- Altezza Piano Terra mt 3,00
- Altezza Piano Seminterrato mt 2,30
- Pertinenze esterne (BCNC) quota mq 5,00

### SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	Superficie Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale
Piano Terra – LOCALE	82,50	1,00	<b>mq 82,50</b>
Piano Seminterrato- LOCALE	46,65	0,35	<b>mq 16,33</b>
Piano Seminterrato- ANDRONE	5,70	0,35	<b>mq 2,00</b>
Piano Terra/ Semint.- SCALA	4,40	0,35	<b>mq 1,54</b>
Piano Terra-TERRAZZE Nord e Est	44,40	0,35 – 0,10	<b>mq 10,69</b>
Piano Terra- AIUOLA	25,40	0,15	<b>mq 3,81</b>
Pertinenze esterne (BCNC)	5,00	0,15	<b>mq 0,75</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>mq 117,62</b>

Per inciso si fa notare, che la superficie commerciale calcolata in base al D.P.R. 138/1998 è diversa. Per prassi consolidata, la norma sopra citata è utilizzata per calcolare la superficie catastale o quella OMI pubblicata dall’Agenzia delle Entrate, mentre negli altri casi si utilizzano ancora le norme UNI 10750/2005 ovvero quelle impiegate dallo scrivente per la presente stima.

**(N.B.)** *Nella valutazione lo scrivente utilizzerà la superficie commerciale compresa del BCNC poiché reputa che la stessa sia più congrua per l’apprazzamento del bene. Tuttavia se le disposizioni giudiziarie dovessero ritenere non corretto questo sistema, sarà possibile ottenere l’importo del solo locale commerciale detraendo la quota del BCNC (mq 0,75) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario.*

## PROCESSO DI VALUTAZIONE DEL LOCALE COMMERCIALE

### RICERCA DEI COMPARABILI

#### GIUDIZIO DI VALORE

La presente stima sarà compiuta dallo scrivente come “expertise”, tenendo conto dei procedimenti di determinazione del valore di mercato degli immobili, secondo criteri oggettivi e in conformità agli standard nazionali.

Le attuali condizioni degli immobili, portano lo scrivente a valutare i beni secondo il metodo del confronto di mercato (*market approach o sales comparison approach*) tuttavia, per avere un altro riscontro sul prezzo, sarà utilizzato come procedimento, anche la stima di capitalizzazione del reddito (*Income Capitalization Approach*).

#### RICERCHE DI MERCATO

Nel caso in esame, sono state confrontate le informazioni provenienti da due fonti opportunamente distinte.

- FONTI DIRETTE ricavate da un'indagine presso alcune Agenzie Immobiliari della zona e da uno screening presso alcuni studi notarili cui si è aggiunta una consultazione presso riviste specializzate (Borsino Immobiliare Nazionale).

- FONTI INDIRETTE ottenute da una ricerca presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

I criteri alla base del campione d'immobili preso in considerazione riguardano, principalmente la posizione nel Centro abitato, l'età degli immobili e la distribuzione planimetrica.

Sulla sorta di quanto sopra esposto e riguardo alle indagini svolte sulla zona, ho appurato che le quotazioni di strutture abitative ricadenti a Tortolì, hanno valutazioni diverse in rapporto alla fonte di riferimento.

## RISULTATI DEGLI SCREENING

### -1) Valutazioni O.M.I.

Secondo il parametro espresso dall'Osservatorio Immobiliare per il 1° Semestre dell'anno 2021, i locali commerciali con stato conservativo ottimo, hanno valutazioni che variano da un minimo di €. 1.200,00/mq, a un max di €. 1.300,00/mq, mentre i locali commerciali variano da un minimo di €. 1.000,00/mq, a un max di €. 1.400,00/mq.

### Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) -1° Sem. 2021 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Negozi e simili	Ogliastra	Tortolì	Periferia	1.200,00	1.600,00	4,80-6,50

Da una ricerca svolta dallo scrivente si specifica il valore di mercato sopra riportato, riconduce ovviamente soltanto dati aggregati e non differenzia gli immobili in base allo stato di conservazione e all'estensione, tuttavia si allinea ai valori reali. Nello specifico, per il Locale, sarà adottato il valore medio di €. **1.400,00/mq poiché più congruo**, mentre per l'affitto il prezzo di €/mq 5,65/mese.

### -2) Valutazioni Borsino Immobiliare Nazionale

Secondo il parametro espresso dal Borsino Immobiliare Nazionale a novembre dell'anno 2021, i locali commerciali (Negozi), hanno valutazioni che variano da €. 955,00/mq (valore minimo) a €. 1.349,00/mq (valore max). Il valore medio sarà quindi di €. **1.152,00/mq**.

### TABELLA: Borsino Immobiliare Nazionale (Periodo novembre 2021)

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Negozi e simili	Ogliastra	Tortolì	Intero comune	955,00	1.349,00	3,94-5,51

Nello specifico, sarà adottato il valore di €. **1.152,00/mq per la compravendita**, mentre per l'affitto il prezzo di €/mq 4,73/mese.

### **-3) Valutazioni Privati e Agenzie Immobiliari.**

Rifacendosi alle valutazioni espresse da alcuni Agenzie Immobiliari e privati, che vendono nel Comune di Tortolì e dintorni, le offerte di vendita di locali commerciali, variano mediamente da €. 1.125,00/mq a €. 1.500,00/mq. In alcuni casi sono presenti immobili con prezzi più contenuti in altri più elevati, ciò in rapporto alle finiture, agli ornamenti e alla posizione.

*1) Locale commerciale di mq 120,00 in Via Tirso a Tortolì (Immobiliare.it), codice annuncio EK-90015165 - 06/08/2021*

Tortolì, in centro, proponiamo in vendita un locale commerciale al piano terra di 70 mq in ottimo stato. Il locale è dotato di un open space ampio e luminoso grazie a due bellissime vetrate, presenti anche i servizi. Compreso nel prezzo di vendita ampia cantina di 100 mq e due posti auto. Composto da: 2 locali, 1 bagno e doppio ingresso; Piano Terra con accesso disabili; 1 Piano; 2 vetrine su strada; 2 posti auto esterni; Riscaldamento: aria condizionata; superficie mq 120. - **Prezzo di vendita €. 135.000,00 equivalente a €. 1.125/mq**

*2) Locale commerciale di mq 70,00 in Via Generale Toxiri a Tortolì (Immobiliare.it), codice EK-83692131 - 30/10/2021*

Tortolì, vicino al centro, proponiamo in vendita un locale commerciale al piano terra con ampia vetrina fronte strada, open space, con bagni e ripostiglio. L'immobile si trova in una zona di passaggio trafficata e gode di un'ottima visibilità. Composto da: 1 locali, 1 bagno; Piano Terra; 1 Piano; 1 vetrina su strada; superficie mq 70. - **Prezzo di vendita €. 80.000,00 equivalente a €. 1.143/mq**

*3) Locale commerciale di mq 80,00 in Via Tirso a Tortolì (Arbatax Immobiliare), codice EK-83692131 - 07/07/2021*

Tortolì, vicino al centro, proponiamo in vendita un locale commerciale al piano terra con tre vetrine fronte strada, con bagno e ripostiglio. L'immobile si trova nel centro storico. Composto da: 1 locali, 1 bagno; Piano Terra; 3 Piani; 3 vetrine su strada; superficie mq 80. - **Prezzo di vendita €. 120.000,00 equivalente a €. 1.500/mq**

### **TABELLA: Agenzie e privati (Periodo anno 2021)**

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq
Locale comm.le	Ogliastra	Tortolì	Medio Centrale	1.125,00	1.500,00

I valori che più si avvicinano al mercato locale sono più in linea con il bene n°3, anche se occorre segnalare che alcuni locali nel centro, frontali alla Via M. Virgilio raggiungono richieste di €. 2.400/mq. Tuttavia per la tipologia dell'immobile in esame e per la particolare ubicazione (periferia) sarà adottato come riferimento di mercato il valore di €. 1.300,00/mq.

### **-4) Valutazioni Atti notarili.**

Per quanto attiene i prezzi indicati nei rogiti, dopo alcuni contatti telefonici tra lo scrivente e alcuni studi notarili, si è rilevato che **strutture simili** a quella di perizia recentemente non ne sono state vendute, tuttavia in base alle conoscenze degli studi notarili, le valutazioni si aggirano tra €. 1.200,00 e €. 1.600,00 il metro quadrato (*la finitura e la posizione fanno variare i prezzi*). Nello specifico, tenuto conto della posizione della struttura, le cifre consigliate rientrano in un prezzo medio di €. 1.400,00/mq.

## CONSIDERAZIONI GENERALI

Nelle ricerche sono emersi valori diversi influenzati in parte dall'organismo contattato (OMI, Borsino, Agenzie Immobiliare e Notai) e in parte dalla posizione e dalle finiture dei locali trattati. Per avere un prezzo equo, lo scrivente adotterà il VALORE MEDIO tratto da tutti i valori ritrovati e **applicherà a esso un coefficiente correttivo** con lo scopo di adattare il prezzo medio, al bene da periziare.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## VALORE DESUNTO DALL'ANALISI MEDIA DI MERCATO

**Valore Medio di Mercato** =  $\frac{\sum (V.Omi + Borsino + V.Agenzia + Atti)}{\text{Numero Valori}}$

**Valore Medio di Mercato** =  $\frac{\sum (1.400,00 + 1.152,00 + 1.300,00 + 1.400,00)}{4} = 1.313,00 \text{ €/mq}$

Il **Valore Medio di Mercato** = **1.313,00 €/mq**

## ADOZIONE DEI CRITERI DI DEPREZZAMENTO

Come già detto per fissare un corretto valore unitario, è di rigore applicare dei coefficienti correttivi atti a definire le caratteristiche soggettive degli immobili da periziare.

I principali elementi che concorrono nella determinazione dei coefficienti sono:

- il livello di piano; - l'orientamento; - l'esposizione; - la tipologia edilizia; - la presenza di parcheggi; - la vicinanza di trasporti; - i servizi in dotazione; - la pezzatura dell'alloggio; - l'età della costruzione; - lo stato di manutenzione, ecc.

## ADOZIONE DEI CRITERI DI DEPREZZAMENTO SUL LOCALE COMMERCIALE

### 1) COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE (Ke).

- Su Via Intenso traffico = coef. 1,10
- **Su Via medio traffico = coef. 1,05 (percentuale +5%)**
- Su Via a basso traffico = coef. 1,00
- Su Via Isolata = coef. 0,90

### 2) COEFFICIENTI DI PARCHEGGIO (kg).

- Con difficoltà di parcheggio = coef. 0,90
- **Con facilità di parcheggio = coef. 1,05 (percentuale +5%)**

### 3) TRASPORTI (Kt).

- **Mezzi Pubblici vicini = coef. 1,05 (percentuale +5%)**
- Mezzi Pubblici lontani = coef. 0,95

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

32

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA) -

#### 4) SERVIZI IN DOTAZIONE (Kd).

- Con riscaldamento = coef. 1,00
- Senza riscaldamento (o inefficiente) = coef. 0,95 (percentuale -5%)

#### 5) COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA E STATO (Kes).

	Ottimo	sufficiente	mediocre
- Edificio recentissimo	= coef. 1,10	0,95	0,80
- Edificio nuovo	= coef. 1,05	1,00	0,90
- Edificio 10-20 anni	= coef. 0,90	0,85	0,75
- Edificio 21-40 anni	= coef. 0,85	0,80	0,70 (perc. -20%)
- Edificio 41-60 anni	= coef. 0,80	0,75	0,65
- Edificio oltre 60 anni	= coef. 0,75	0,70	0,60

#### BENE) Locale commerciale in Via M. Virgilio

Bene	Ke	Kg	Kt	Kd	Kes	Totale
Locale (sub.32)	+5%	+5%	+5%	-5%	-20%	-10%

La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento estrinseci è del -10%

#### ULTERIORE DEPREZZAMENTO ALLA VENDITA (Stima parametrica)

Oltre al deprezzamento dovuto ai Coefficienti correttivi, lo scrivente applicherà anche il deprezzamento che generalmente viene aggiunto al prezzo di vendita durante le trattative, che orientativamente si attesta al 5%.

#### VALUTAZIONE DEI BENI CON IL METODO DI CONFRONTO (Locale commerciale)

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di deprezzamento	TOTALE
Locale comm.le (sub.32)	117,62	1.313,00	(-10%)+(-5%)	€. 131.269,80
<b>VALORE DEL LOCALE COMMERCIALE</b>				<b>€. 131.269,80</b>

**VALORE DI MERCATO in cifra tonda € 131.300,00**

## STIMA CON IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

(Income Capitalization Approach)

Per valutare i beni con un altro sistema estimale, si procede al calcolo del valore di mercato tramite il procedimento analitico di capitalizzazione del reddito netto, dove:

**V** = probabile valore di mercato del bene

**Rn** = Reddito netto del proprietario

**r** = Saggio di capitalizzazione

Lo scrivente utilizzerà la media dei valori di locazione forniti dal Borsino Immobiliare e dall'OMI per la categoria dei LOCALI COMMERCIALI.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### STIMA DEL LOCALE

OMI loc.comm.li = 5,65 €/mq Borsino = 4,73 €/mq

Rmlm = Reddito medio locazione mensile del ristorante

Rmtm =  $(5,65+4,73)/2 = 5,19$  €/mq mese arrotondato **5,20 €/mq mese**

Secondo i dati dell'OMI e del Borsino, il Canone medio per l'U.I. di PERIZIA è di **€/mq 5,20 al mese.**

#### - VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE FITTIZIO

a) **Rt** (mensile) Locale = €/mq 5,20 \* 117,62 = 611,62 €/mese (\*)

(\*) **Non utilizzabile per i canoni d'affitto poiché lordo.**

#### b) - VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE FITTIZIO

Ottenuto dal prodotto del precedente valore, per la consistenza dell'immobile oggetto di perizia.

**Rt** (annuale) Locale = 611,62 \* 12 = 7.339,44 €/anno

#### c) - SPESE ANNUALI

Le spese sono quelle generalmente sostenute quali ICI, IRPEF, ECC. ...

Si stima in tutto circa il **-15 %** dell'affitto annuo.

#### d)- VALORE NETTO DI LOCAZIONE ANNUALE

Dal Canone Lordo Annuale saranno dedotte le spese.

**Ristorante: Rn** = Rt (annuale) – 15% (Spese) = 7.339,44 – 1.100,92 = **6.238,52 €/anno (\*\*)**

**Corrispondente a un affitto netto di circa €.** 520,00/mese.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

34

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli – 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas – 09045 QUARTU S.E. (CA)-

### e) - SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ORDINARIO

Il saggio di capitalizzazione sarà calcolato sulla media del prezzo Unitario fissato nella perizia parametrica riferito ai locali di vendita ovvero €. 1.313,00/mq. Mentre il valore di locazione, poiché derivante da parametri documentati, sarà quello di €. 5,20/mq al mese.

Ne deriva:

**SAGGIO MEDIO** =  $\text{€./mq } 5,20 \times 12 = \text{€./annui } 62,40 : \text{€./mq } 1.313,00 \times 100 = 4,7\%$

Vista la tipologia d'immobile, si ritiene congruo adottare questo saggio di 4,7%

### f) - PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (Stima Cap.Redditi)

**Vm (mercato) =  $R_n / i = 6.238,52 / 4,7\% = \text{€. } 132.734,46$**

**Valore in cifra tonda con la stima di Capitalizzazione = €. 132.740,00**

## VALUTAZIONE RAGGUAGLIATA DEL LOCALE

### GIUDIZIO DI STIMA FINALE

Procedimento parametrico/confronto	€.	131.300,00
Procedimento Capitalizzazione dei redditi	€.	132.740,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€.</b>	<b>132.020,00</b>

Il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte è pari a:

**Valore di mercato del Bene in cifra tonda €. 132.000,00**

(diconsi Euro centotrentaduemila/00)

### CONCEZIONE IMPORTANTE

Il prezzo soprariportato rappresenta il **valore del bene qualora questi fosse in condizioni urbanistiche e d'uso ottimali.**

È evidente che allo stato attuale l'Unità Immobiliare non può essere introdotta nel mercato immobiliare con un simile apprezzamento. Per ottenere il "giusto valore di stima" è **necessario dedurre al prezzo suindicato, le opere di ristrutturazione edilizia necessarie per rendere la porzione immobiliare utilizzabile.**

Tra queste

Basandosi sull'esperienza dello scrivente, una tipologia di intervento come quella in esame (ristrutturazione pareti interne, rifacimento impianti elettrico, idrico e riscaldamento e ricollocazione dei serramenti esterni), ha un costo che si aggira in:

- circa €. 570,00/mq per il ripristino della parte interna del locale commerciale al Piano Terra;
- circa €. 250,00/mq per il risanamento del locale al piano seminterrato;
- circa €. 100,00/mq per la sistemazione delle verande e della scala esterna.

A detti costi sono da aggiungere le spese tecniche per l'aggiornamento urbanistico, i costi per la variazione catastale e le spese per la richiesta dell'agibilità anche in previsione di un Cambio d'uso.

## SPECCHIO DELLE SPESE OCCORRENTI PER IL RIPRISTINO (Locale commerciale – Sub. 32)

Immobile	Superficie netta	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Locale comm.le P.Terra	69,00	570,00	€. 39.330,00
Locale comm.le P. Sem.to	38,70	250,00	€. 9.675,00
Terrazze Nord, Est e Scala	48,80	100,00	€. 4.880,00
Spese tecniche di aggiornamento Urbanistico, catastale e agibilità	a corpo		€. 6.000,00
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>€. 59.885,00</b>

**Valore delle spese € 59.885,00**

**(diconsi Euro cinquantottanovemilaottocentottantacinque/00)**

**(n.b.) Detti costi sono compresi dei nuovi serramenti e degli impianti.**

## VALUTAZIONE DEL BENE AL NETTO DEI COSTI (Locale commerciale – sub. 32)

### GIUDIZIO DI STIMA FINALE

VALUTAZIONE LORDA LOCALE	€. 132.000,00
Costi di risanamento e ripristino	€. – 59.885,00
<b>VALORE</b>	<b>€. 72.115,00</b>

**Valore di mercato del Bene in cifra tonda € 72.000,00**

**(diconsi Euro settantaduemila/00)**

**Si ricorda che sul bene gravano le spese condominiali per un importo di € 10.662,43 alla data del 18/11/2021.**

## VALUTAZIONE DEI POSTI AUTO (Bene 2 – Bene 3 - Bene 4)

Non essendoci un mercato diffuso nel Comune di Tortoli, lo scrivente si rifà alle quotazioni dell'OMI, alle quotazioni del Borsino Immobiliare e ad alcune ricerche compiute presso alcune Agenzie Immobiliari Locali..

### **-1) Valutazioni O.M.I.**

Secondo il parametro espresso dall'Osservatorio Immobiliare per il 1° Semestre dell'anno 2021, i locali commerciali con stato conservativo ottimo, hanno valutazioni che variano da un minimo di €. 1.200,00/mq, a un max di €. 1.300,00/mq, mentre i locali commerciali variano da un minimo di €. 1.000,00/mq, a un max di €. 1.400,00/mq.

**Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) -1° Sem. 2021 -**

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Autorimessa	Ogliastra	Tortoli	Periferia	450,00	550,00	1,00-1,30

Lo scrivente si specifica il valore di mercato sopra riportato, si riferisce a delle autorimesse, mentre per i posti auto la valutazione è più contenuta e si attesta in un "range" compreso tra €. 300,00 e €. 400,00/mq. Si reputa più congruo il valore max di €. 400,00/mq.

### **-2) Valutazioni Borsino Immobiliare Nazionale**

Secondo il parametro espresso dal Borsino Immobiliare Nazionale a novembre dell'anno 2021, i locali commerciali (Negozi), hanno valutazioni che variano da €. 955,00/mq (valore minimo) a €. 1.349,00/mq (valore max). Il valore medio sarà quindi di €. 1.152,00/mq.

**TABELLA: Borsino Immobiliare Nazionale  
(Periodo novembre 2021)**

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Posti auto scoperti	Ogliastra	Tortoli	Intero comune	149,00	219,00	0,50-0,80

Nello specifico, a parere dello scrivente detto prezzo non è attendibile per questa ragione non sarà applicato.

### **-3) Valutazioni Agenzie Immobiliari e annunci.**

Rifacendosi alle valutazioni espresse da alcuni Agenzie Immobiliari, che vendono nel Comune di Tortoli e dintorni, si evince che le offerte di vendita per posti auto sono mediamente comprese tra €. 400,00/mq e €. 520,00/mq.

Lo scrivente reputa attendibile questo parametro poiché applicato a ricerche svolte direttamente sul sito. Si reputa più congruo il valore medio di €. 470,00/mq.

- **Nella stima dei posti auto interni sarà utilizzato come parametro il valore di €. 470,00/mq**
- **Nella stima dei posti auto sulla strada sarà utilizzato come parametro il valore di €. 370,00/mq.**

## VALUTAZIONE DEL POSTO AUTO (Bene 2 – sub. 31)

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Posto auto scoperto (Fg. 5 – part. 2371 sub.31)	10,00	470,00	€. 4.700,00
<b>VALORE DEL POSTO AUTO</b>			<b>€. 4.700,00</b>

**VALORE DI MERCATO €.** **4.700,00**

## (Bene 3 – sub. 25)

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Posto auto scoperto (Fg. 5 – part. 2196 sub.25)	10,00	370,00	€. 3.700,00
<b>VALORE DEL POSTO AUTO</b>			<b>€. 3.700,00</b>

**VALORE DI MERCATO €.** **3.700,00**

## (Bene 4 – sub. 26)

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	TOTALE
Posto auto scoperto (Fg. 5 – part. 2196 sub.26)	10,00	370,00	€. 3.700,00
<b>VALORE DEL POSTO AUTO</b>			<b>€. 3.700,00</b>

**VALORE DI MERCATO €.** **3.700,00**

## SPECCHIO FINALE DELLE VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	VALORI
Fg. 5 particella 2371 sub. 32 (Locale commerciale)	€. 72.000,00
Fg. 5 particella 2371 sub. 31 (Posto Auto)	€. 4.700,00
Fg. 5 particella 2196 sub. 25 (Posto Auto)	€. 3.700,00
Fg. 5 particella 2196 sub. 26 (Posto Auto)	€. 3.700,00
<b>VALORE TOTALE DEI BENI</b>	<b>€. 84.100,00</b>
<b>(*) a dedurre Spese condominiali insolute</b>	<b>€. -10.662,43</b>
<b>VALORE NETTO RICAVABILE DAI BENI</b>	<b>€. 73.437,57</b>

**Valore NETTO dei tutti i beni €.** **73.437,57**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

38

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli – 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas – 09045 QUARTU S.E. (CA)-

(diconsi Euro settantatremilaquattrocentotrentasette/57)

## CONCLUSIONI

Si precisa che il calcolo compiuto dallo scrivente, a prescindere dall'impostazione a metro quadrato, considera le Unità Immobiliari **a corpo** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese servitù, pertinenze ed accessioni (esclusi gli arredi, i macchinari e quant'altro di rimovibile).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti qualora dovessero necessitare.



S'allega:

1. All.1\_Nomina e Quesiti giudiziari;
2. All.2\_Verbale di sopralluogo\_n.1\_E.I.18\_2021\_4Mori\_Angius
3. All.3\_Elaborato\_Planimetrico\_2371\_anno 2018
4. All.4\_Elaborato\_Planimetrico\_2196\_anno 2020
5. All.5\_Visura beni appartenenti al debitore\_Fg.5\_map.2371\_map. 2195
6. All.6\_VisuraStorica\_Fg.5\_map.2371\_sub.32
7. All.7\_Planimetria Catastale\_su\_satellitare
8. All.8\_Planimetria Catastale\_su\_satellitare\_VICINA
9. All.9\_Planimetria\_Catastale\_Locale\_Commerciale
10. All.9.A\_Planimetria\_ATTUALE\_Locale\_Commerciale
11. All.10\_Concessione Edilizia\_n.37\_1996
12. All.11\_Concessione Edilizia\_n.108\_1999
13. All.12\_Concessione Edilizia\_n.81\_2000
14. All.13\_Tavole\_Grafiche\_Progetto 2000
15. All.14\_DIA\_Lavori di ampliamento locale commerciale\_2010
16. All.15\_Autorizzazione.Uff.Tutela\_Prog.2010
17. All.16\_Disegni\_intervento.di.ampliamento\_2010
18. All.17\_Calcolo Volumetria.Parcheggi intervento del 2010
19. All.18\_Dichiarazione Inizio Lavori\_2010
20. All.19\_Visura.AFFITTO.Borsino\_comm.le\_Nov.2021
21. All.20\_Visura.VENDITA.Borsino\_comm.le\_Nov.2021
22. All.21\_Visura.VENDITA.Borsino\_P.Auto\_Nov.2021
23. All.22\_Visura.OMI\_Comm.le\_1.Sem. 2021
24. All.23\_Richiesta Informazioni\_CONDOMINIO- sul debitore
25. All.24\_CONDOMINIO\_Dettaglio spese Angius 2019-2020
26. All.25\_CONDOMINIO\_Dettaglio spese Angius 2020-2021
27. All.26\_CONDOMINIO\_Dettaglio spese Angius 2021-2022
28. All.27\_CONDOMINIO\_Estratto conto 2021\_2022\_Quote Debitore
29. All.28\_ISTANZA\_accessoAttiCOMUNE\_Tortoli
30. All.29\_Lettera\_Sopralluogo\_4Mori\_Angius
31. All.30\_Fotografie\_ESTERNO\_Loc. Commerciale
32. All.31\_Fotografie\_ESTERNO\_VERANDE\_Loc. Commerciale
33. All.32\_Fotografie\_INTERNO\_P.TERRA\_Loc. Commerciale
34. All.33\_Fotografie\_INTERNO\_P.Interrato\_Loc. Commerciale
35. All.34\_Fotografie\_Posto auto\_Via Turati\_Sub.25
36. All.35\_Fotografie\_Posto auto\_Via Turati\_Sub.26



39

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-



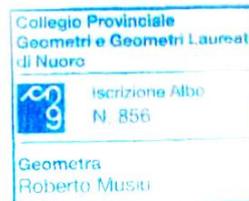
- 37. All.36\_Fotografie\_Posto auto\_Loc.Comm.le\_Sub.31
- 38. All.37\_Trasmisione\_alle\_parti2021
- 39. All.38\_Parcella\_ART12\_Nota spese CTU
- 40. All.39\_Parcella\_ART13\_Nota spese CTU
- 41. All.40\_Relazione Privacy
- 42. All.41\_Relazione Lotto 1
- 43. All.42\_Relazione Lotto 2
- 44. All.43\_Relazione Lotto 3
- 45. All.44\_Spese\_Postali\_Raccomandate
- 46. All.45\_Spese Diritti di Segreteria Comune di Tortoli



Lanusei 11 gennaio 2022



L'esperto ex art. 568 c.p.c. (geom. Roberto Musiu)



40

Geom. Roberto Musiu

Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

