

## 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

# TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

**Esecuzione Immobiliare R.G. n° 06/2020**

nei confronti di: \_\_\_\_\_

## RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL	: 14 ottobre 2020
GIUDICE	: dott. Francesco Alterio
L'ESPERTO	: geom. Roberto Musiu
RINVIO	: 17 febbraio 2021

Lanusei: 23 dicembre 2020

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



*Roberto Musiu*



# Indice

➤ Premessa .....	pag. 3
➤ Quesiti giudiziari.....	pag. 3-7
➤ Operazioni di consulenza.....	pag. 7
➤ Quesito n°1 ( <i>trascrizioni, iscrizioni</i> ).....	pag. 7
➤ Quesito n°2 ( <i>descrizione degli immobili</i> ).....	pag. 12
➤ Quesito n°3 ( <i>conformità descrizione attuale e pignoramento</i> ).....	pag. 26
➤ Quesito n°4 ( <i>aggiornamento catastale</i> ).....	pag. 26
➤ Quesito n°5 ( <i>utilizzazione prevista dallo strumento urb. comunale</i> ).	pag. 27
➤ Quesito n°6 ( <i>conformità urbanistica</i> ).....	pag. 27
➤ Quesito n°7 ( <i>formazione dei lotti</i> ) .....	pag. 29-30
➤ Quesito n°8 ( <i>divisibilità dei beni pro quota</i> ).....	pag. 30-31
➤ Quesito n°9 ( <i>occupazione attuale dei beni</i> ).....	pag. 31-33
➤ Quesito n°10 ( <i>provvedimento assegnazione casa coniugale</i> ).....	pag. 33
➤ Quesito n°11 ( <i>vincoli artistici, storici etc.</i> ).....	pag. 33
➤ Quesito n°12 ( <i>spese condominiali..</i> ).....	pag. 34
➤ Quesito n°13 ( <i>valore degli immobili</i> ).....	pag. 34
➤ Superficie commerciale .....	pag. 34-35
➤ Metodo di stima del confronto di mercato .....	pag. 35-40
➤ Valutazione con il Metodo di stima del confronto di mercato .....	pag. 41-43
➤ Valutazione con il Metodo di Capitalizzazione del reddito .....	pag. 44-47
➤ Giudizio di stima del Sub. 17 .....	pag. 46
➤ Giudizio di stima del Sub. 16 .....	pag. 47
➤ Specchio finale di valutazione degli immobili .....	pag. 48
➤ Elenco allegati.....	pag. 49-50



# Al Signor Giudice dell'Esecuzione

Pratica n° 06/2020

promossa da [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

## 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 14 ottobre 2020, 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, lotto di terreno edificabile, con entro stante capannone in corso di costruzione, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Tortolì (NU), al foglio 5:

1. particella 3950, subalterno 5 graffato alla part. 3951 sub. 5 lastrico solare mq.1000 piano 2;
2. particella 3950, subalterno 6 graffato alla part. 3951 sub. 6 lastrico solare mq. 300 piano 2;
3. particella 3950, subalterno 11 graffato alla part. 3951 sub. 11 lastrico solare mq. 2474piano 2;
4. particella 3950, subalterno 12 graffato alla part. 3951 sub. 12 lastrico solare mq. 1426piano 2;
5. particella 3950, subalterno 14 graffato alla part. 3951 sub. 14 area urbana mq. 27piano T;
6. particella 3950, subalterno 15 graffato alla part. 3951 sub. 15 area urbana mq. 9 piano T;
7. particella 3950, subalterno 16 graffato alla part. 3951 sub. 16 Cat. D/8 piano T-1;
8. particella 3950, subalterno 17 graffato alla part. 3951 sub. 17 cat D/8 piano T;
9. particella 3950 sub. 3 graffato alla part. 3951 sub. 3, bene comune non censibile piano T-1;
10. particella 3950, sub. 10 graffato alla part. 3951 sub. 10, bene comune non censibile piano T;

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Tortolì (NU) al foglio 5;

11. Terreno part. 1203 pascolo cl. 2 mq. 40 partita 1,
12. Terreno foglio 5, part. 3952 ente urbano di mq. 23 (ex Catasto Terreni del Comune di Tortolì, al foglio 5, mappale 34, di ha.a.1.17.24, R.D.21,19 e R.A.12,11 e mappale 1203, di ca. 40, R.D. 0,07 e R.A. 0,04).

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

**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 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; **alleghi**, 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 precedenti 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 17 febbraio 2021.**



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 20 ottobre 2020, alle ore 15:58, a mezzo di posta PEC del 20/10/2020 n°292.20201020155826.29480.114.2.63@aruba.it, lo scrivente inviava un avviso alla Società Debitrice per informarla che il giorno 28 ottobre 2020 alle ore 9:00, sarebbero iniziate le operazioni peritali sui beni interessati dall'esecuzione.

In giorno stabilito 28 ottobre 2020, il sottoscritto eseguiva l'ispezione in compagnia dei seguenti soggetti:

- Per il creditore procedente: nessuno;
- Per il debitore: il legale rappresentante della Società, sig. [REDACTED]

Il controllo degli immobili iniziava alle ore 9:00 e terminava alle ore 11:30.

In data 11 dicembre 2020, il sottoscritto eseguiva una seconda l'ispezione sugli immobili in compagnia di:

- Per il creditore procedente: nessuno;
- Per il debitore: il legale rappresentante della Società, sig. [REDACTED]

Il controllo degli immobili iniziava alle ore 9:00 e terminava alle ore 11:00.

Le verifiche urbanistiche, dopo la richiesta di accesso agli atti del 19 ottobre 2020 all'Ufficio Tecnico comunale, venivano compiute il giorno 22 ottobre 2020. Una ulteriore verifica veniva compiuta presso il SUAPE di Tortoli il giorno 11 e 18 dicembre 2020. Durante i controlli lo scrivente otteneva la documentazione necessaria per comprendere la condizione degli immobili alla data odierna

Gli esiti della perizia e le operazioni svolte durante il mandato sono esposti in modo più 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 redazione della Relazione Notarile in data 20 luglio 2020, a cura del Dr. [REDACTED] Notaio in Orta di Atella (CE), iscritto presso il Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere.



In considerazione a quanto in essa esposto, è emerso che nel ventennio, le formalità pregiudizievoli a carico della Società [redacted] con sede in TORTOLI' (NU), con aggiornamento al 20 luglio 2020, sono le seguenti:

## PROVENIENZA VENTENNALE

I suddetti immobili furono edificati su due zone di terreno, località Baccasara, rispettivamente di mq. 40 riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 1203 e di Ha 1.17.24, riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 34, acquistati dalla Società [redacted] con sede in TORTOLI' (NU) per atto Notaio [redacted] del 12/11/1996, trascritto il 25/11/1996, ai nn. 7735/5866.

## TRASCRIZIONI

-Trascrizione di Verbale di Pignoramento immobili in data 17/07/2020 nn. 5919 Registro Generale p - 050 Registro Particolare;

A FAVORE di [redacted] con sede in Conegliano (TV) e CONTRO [redacted] con sede in TORTOLI' (NU) gravante sui seguenti immobili:

1. particella 3950, subalterno 5 **graffato** alla part. 3951 sub. 5 lastrico solare mq.1000 piano 2;
2. particella 3950, subalterno 6 **graffato** alla part. 3951 sub. 6 lastrico solare mq. 300 piano 2;
3. particella 3950, subalterno 11 **graffato** alla part. 3951 sub. 11 lastrico solare mq. 2474 piano 2;
4. particella 3950, subalterno 12 **graffato** alla part. 3951 sub. 12 lastrico solare mq. 1426 piano 2;
5. particella 3950, subalterno 14 **graffato** alla part. 3951 sub. 14 area urbana mq. 27 piano T;
6. particella 3950, subalterno 15 **graffato** alla part. 3951 sub. 15 area urbana mq. 9 piano T;
7. particella 3950, subalterno 16 **graffato** alla part. 3951 sub. 16 Cat. D/8 piano T-1;
8. particella 3950, subalterno 17 **graffato** alla part. 3951 sub. 17 Cat. D/8 piano T;
9. particella 3950 sub. 3 **graffato** alla part. 3951 sub. 3, bene comune non censibile piano T-1;
10. particella 3950, sub. 10 **graffato** alla part. 3951 sub. 10, bene comune non censibile piano T;
11. Terreno part. 1203 pascolo cl. 2 mq. 40 partita 1,
12. Terreno foglio 5, part. 3952 ente urbano di mq. 23 (ex Catasto Terreni del Comune di Tortoli, al foglio 5, mappale 34, di ha. 1.17.24, R.D.21,19 e R.A.12,11 e mappale 1203, di ca. 40, R.D. 0,07 e R.A. 0,04).

*Nella formalità precedente gli immobili erano identificati come segue:*

1. Terreno Foglio 5 part. 34;
2. Terreno foglio 5, part. 1203.

-Formalità R.G. n° 9155 e R.P. n° 7626 del 04/11/2014, TRASFORMAZIONE di Società a Rogito del Notaio [redacted] del 30/09/2014:

A FAVORE: [redacted] con sede in TORTOLI' (NU)

CONTRO: [redacted] con sede in TORTOLI' (NU)



In virtù di detto ATTO di trasformazione di Società, vengono trasferiti i seguenti immobili:

1. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 7, categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
2. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 16, categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
3. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 17, categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
4. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 5, categoria F/5 Lastrico solare;
5. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 11, categoria F/5 Lastrico solare;
6. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 12, categoria F/5 Lastrico solare;
7. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 13, categoria F/1 Area Urbana;
8. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 14, categoria F/1 Area Urbana;
9. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 15, categoria F/1 Area Urbana;

I suddetti immobili furono edificati su due zone di terreno, località Baccasara, rispettivamente di mq. 40 riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 1203 e di Ha 1.17.24, riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 34, acquistati dalla Società [redacted] con sede in TORTOLI' (NU) per atto Notaio [redacted] el 12/11/1996, trascritto il 25/11/1996, ai nn. 7735/5866.

## ISCRIZIONI CONTRO

### 1) -Formalità R.G. n° 3230 e R.P. n° 601 del 22/03/2007.

Ipoteca **Volontaria**, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio [redacted] del 14/03/2007, per l'importo complessivo di €. 3.000.000,00 dei quali €. 1.500.000,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a favore de [redacted], con sede in Cagliari, **contro la Società [redacted] con sede in TORTOLI' (NU)** a garanzia sulle due zone di terreno, innanzi riportate.

-Annotazione NN. 11917/1030 del 23/10/2009 - Erogazione a saldo

-Annotazione NN. 9688/811 del 21/11/2009 - Restrizione dei beni di seguito descritti:

1. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 7 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
2. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 7 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
3. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 13 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
4. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 13 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;

### 2) -Formalità R.G. n° 12956 e R.P. n° 2570 del 26/10/2007.

Ipoteca **Volontaria**, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario per Notaio [redacted] del 18/10/2007, per l'importo complessivo di €. 1.800.000,00 dei quali €. 900.000,00 per capitale, da estinguere in anni 15, a favore del [redacted] con sede in Cagliari, **contro la Società [redacted] con sede in TORTOLI' (NU)** a garanzia sulle due zone di terreno, innanzi riportate.

-Annotazione NN. 11917/1031 del 23/10/2009 - Erogazione a saldo

-Annotazione NN. 9689/812 del 21/11/2009 - Restrizione dei beni di seguito descritti:



1. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 7 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
2. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 7 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
3. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 13 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;
4. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 13 categoria D/8 fabbricato costruito per esigenze comm.li;

## TRASCRIZIONI CONTRO

1) **-Formalità R.G. n° 5457 e R.P. n° 4534 del 20/06/2014.**

A FAVORE: Comune di Tortoli

CONTRO [REDACTED] con sede in TORTOLI' (NU)

Con la quale, in virtù di Atto unilaterale d'obbligo edilizio per Notaio [REDACTED] del 17/06/2014 vengono stabiliti tra le parti, patti e condizioni riguardo i seguenti immobili in Tortoli (NU) località Baccasara:

1. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 3 – Ente Comunale;
2. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 7 - fabbricato costruito per esigenze comm.li;
3. Fg. 5 particella **3950**, subalterno 8 - fabbricato costruito per esigenze comm.li;
4. Fg. 5 particella **3951**, subalterno 9 - fabbricato costruito per esigenze comm.li;

**In particolare, si riporta quanto descritto nel quadro D della suddetta Nota, quanto stabilito e convenuto nella stessa:**

CON LA PRESENTE FORMALITÀ' SI PRECISA QUANTO SEGUE: LA SOCIETÀ' [REDACTED] " E' PIENA E PERFETTA PROPRIETARIA DEL FABBRICATO SITO NEL COMUNE DI TORTOLI', ZONA INDUSTRIALE ALLA VIA BACCASARA CENSITO AL CATASTO URBANO AL FOGLIO 5, MAPPALE 3950, SUBALTERNI: - 3, BENE COMUNE NON CENSIBILE; - 7, CATEGORIA D/8, RENDITA 13.412,00; - 8, CATEGORIA D/8, RENDITA 26.200,00; - 9, CATEGORIA D/8, RENDITA 11.286,00. - CHE LO STESSO FABBRICATO, COSTITUITO DA PIANO TERRA, PIANO PRIMO E AREA CORTILIZIA, SI ARTICOLA ATTUALMENTE IN DUE DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI INDIVIDUATE AL CATASTO URBANO DEL COMUNE DI TORTOLI' AL FOGLIO 5, MAPPALE 3950, SUBALTERNI: 3,7,8 E 9;-CHE IN DATA 2 MAGGIO 2014 E' STATA TRASMESSA AL SUAP DEL COMUNE DI TORTOLI' UNA PRATICA PER IL "PROGETTO DI VARIAZIONE ALL'INTERNO DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEI LOCALI", DESIGNATA CON PRATICA SUAP N. 4030, AL FINE DI COSTITUIRE UNA NUOVA UNITA' IMMOBILIARE, MEDIANTE LA RIPARTIZIONE DEGLI SPAZI ATTUALMENTE IN CAPO ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI, INDIVIDUATE UNA DAL SUB. 9 DEL MAPPALE 3950, L'ALTRA DAI SUBB. 7 E 8 DEL MAPPALE 3950; - CHE SULLA BASE DEI GRAFICI DI PROGETTO LE TRE UNITA' IMMOBILIARI CHE SI VERRANNO A COSTITUIRE SARANNO COSI' IDENTIFICATE: - ATTIVITÀ' COMMERCIALE N. 1, IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO POSTA AL PIANOTERRA ATTUALMENTE INDIVIDUATA COME SUB 9 DEL MAPPALE 3950; - ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.2, IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO ATTUALMENTE INDIVIDUATO DAL SUB. 8 E DEL MAPPALE 3950 E DALLA PARTE DI PIANO PRIMO INDIVIDUATA DAL SUB 9 DELLO STESSO MAPPALE; - ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.3, IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO ATTUALMENTE INDIVIDUATA DAL SUB 7 DEL MAPPALE 3950. PERTANTO IL PRIMO PIANO FARA' INTEGRALMENTE PARTE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA COME ATTIVITÀ' COMMERCIALE N.2 E LE N.3 (TRE) SCALE ESTERNE ANTINCENDIO ATTUALMENTE ESISTENTI SARANNO DI ESCLUSIVA PERTINENZA DELLA STESSA UNITA' IMMOBILIARE. LE STESSO SCALE, SULLA BASE DEL PROGETTO ANTINCENDIO APPROVATO DAI VIGILI DEL FUOCO, AVRANNO L'ESCLUSIVA FUNZIONE DI CONSENTIRE L'ESODO IN CASO DI INCENDIO E PERTANTO SARANNO DOTATE DI PORTE APRIBILI VERSO L'ESTERNO E NON CONSENTIRANNO LA POSSIBILITÀ' DI ACCEDERE VERSO L'INTERNO; - CHE LE N.3 UNITA' IMMOBILIARI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO DEVONO MANTENERE LA TOTALE AUTONOMIA PER QUANTO RIGUARDA SIA LA CONFORMITÀ' URBANISTICA CHE LA NORMATIVA COMMERCIALE; ESSENDO LE TRE SCALE ANTINCENDIO



UBICATE RISPETTIVAMENTE, DUE NELOORTILE DI PERTINENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITA' COMMERCIALE N.1 (IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO DEL PIANO TERRA ATTUALMENTE INDIVIDUATA COME SUB 9 DEL MAPPALE 3950) ED UNA NEL CORTILE DI PERTINENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITA' COMMERCIALE N.3 (IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO ATTUALMENTE INDIVIDUATA DAL SUB 7 DEL MAPPALE 3950), SI RENDE NECESSARIO COSTITUIRE UNA SERVITU' PER LE STESSA A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITA' COMMERCIALE N.2 (ALLO STATO ATTUALE IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO INDIVIDUATA DAL SUB 8 DEL MAPPALE 3950 E DALLA PARTE DI PIANO PRIMO INDIVIDUATA DAL SUB 9 DELLO STESSO MAPPALE) SIA PER L'AREA DI SEDIME CHE PER IL PASSAGGIO IN USQTA IN CASO DI EMERGENZA INCENDIO; CIO' PREMESSO "LA SOCIETA' [REDACTED] E' IMPEGNATA E SI OBBLIGATA, PER SE' STESSA, SUOI EREDI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO E NEL CASO DI ALIENAZIONE A TERZI, A COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO SULLE TRE SCALE ANTINCENDIO ESISTENTI SULL'AREA DI PERTINENZA DEL FABBRICATO SOPRA MEGLIO DESCRITTO A ESCLUSIVO FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITA' COMMERCIALE N.2 E CHE ALLO STATO ATTUALE RISULTA IDENTIFICATO CON LA PORZIONE DI FABBRICATO INDIVIDUATA DAL SUB 8 DEL MAPPALE 3950 E DALLA PARTE DI PIANO PRIMO INDIVIDUATA DAL SUB 9 DELLO STESSO MAPPALE; LE TRE SCALE AVRANNO L'ESCLUSIVA FUNZIONE DI CONSENTIRE L'ESODO IN CASO DI INCENDIO, AL SOLO SCOPO DI GARANTIRE ALL'IMMOBILE I REQUISITI NECESSARI A RENDERLO IDONEO ALL'USO A CUI E' DESTINATO SECONDO LA VIGENTE LEGISLAZIONE IN MATERIA DI SICUREZZA E ANTINCENDIO E PERTANTO | SARANNO DOTATE DI PORTE APRI BILU SOLO VERSO L'ESTERNO E IN NESSUN CASO VERRANNO UTILIZZATE COME ACCESSI DALL'ESTERNO. NELLO SPECIFICO LA SERVITU' DI PASSAGGIO SOPRA INDICATA GRAVERA' PER LE DUE SCALE UBICATE SUL LATO OVEST (DI CUI UNA IDENTIFICATA CON IL SUB 3 DEL MAPPALE 3950) SULL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITA' COMMERCIALE N.1 E ATTUALMENTE IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO DEL PIANO TERRA DESIGNATA COME SUB 9 DEL MAPPALE 3950, MENTRE PER LA I SCALA UBICATA SUL LATO NORD LA SERVITU' GRAVERA' SULL'UNITA' IMMOBILIARE DESIGNATA IN PROGETTO 1 COME ATTIVITA' COMMERCIALE N.3 E ATTUALMENTE IDENTIFICATA CON LA PORZIONE DI FABBRICATO DESIGNATA COME SUB 7 DEL MAPPALE 3950. IN CASO DI ALIENAZIONE A TERZI DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN QUESTIONE, CONTESTUALMENTE ALL'ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA VERRA' FORMALMENTE COSTITUITO I APPOSITO VINCOLO RELATIVO ALLE SERVITU' DI PASSAGGIO COME SOPRA SPECIFICATE A FAVORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ATTUALMENTE DESIGNATA IN PROGETTO COME ATTIVITA' COMMERCIALE N.2 E ALLO STATO ATTUALE IDENTIFICABILE CON IL SUB 8 DEL MAPPALE 3950 E CON LA PARTE DEL PIANO PRIMO DESIGNATA DAL | SUB 9 DELLO STESSO MAPPALE. L'IMPEGNO E L'OBBLIGO VIENE ASSUNTO NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI (TORTOLI', AL FINE DI CONSEGUIRE IL PROVVEDIMENTO UNICO PER IL "PROGETTO DI VARIAZIONE ALL'INTERNO DI UNA STRUTTURA POLIFUNZIONALE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEI LOCALI DI CUI ALLA PRATICA SUAP N° 4030/2014.

## 2) Formalità R.G. n° 5919 e R.P. n° 4750 del 17/07/2020.

A FAVORE [REDACTED] con sede in Conegliano (TV)

CONTRO [REDACTED] con sede in TORTOLI' (NU)

Verbale di **Pignoramento immobili**, notificato il 10/06/2020 dal Tribunale di Lanusei (NU), gravante sulla pota di 1/1:

### Immobile 1:

1. Fg. 5 particella 3950;
2. Fg. 5 particella 3951 – **LASTRICO SOLARE**;

### Immobile 2:

3. Fg. 5 particella 3950 subalterno 6
4. Fg. 5 particella 3951 subalterno 6– **LASTRICO SOLARE**;



**Immobile 3:**

5. Fg. 5 particella **3950** subalterno 11
6. Fg. 5 particella **3951** subalterno 11– **LASTRICO SOLARE;**

**Immobile 4:**

7. Fg. 5 particella **3950** subalterno 12
8. Fg. 5 particella **3951** subalterno 12– **LASTRICO SOLARE;**

**Immobile 5:**

9. Fg. 5 particella **3950** subalterno 14
10. Fg. 5 particella **3951** subalterno 14– **AREA URBANA 27 mq;**

**Immobile 6:**

11. Fg. 5 particella **3950** subalterno 15
12. Fg. 5 particella **3951** subalterno 15– **AREA URBANA 9 mq;**

**Immobile 7:**

13. Fg. 5 particella **3950** subalterno 16
14. Fg. 5 particella **3951** subalterno 16– **D8, FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI;**

**Immobile 8:**

15. Fg. 5 particella **3950** subalterno 17
16. Fg. 5 particella **3951** subalterno 17– **D8, FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI;**

**Immobile 9:**

17. Fg. 5 particella **3950** subalterno 3
18. Fg. 5 particella **3951** subalterno 3– **ENTE COMUNE;**

**Immobile 10:**

19. Fg. 5 particella **3950** subalterno 10
20. Fg. 5 particella **3951** subalterno 10– **ENTE COMUNE;**

**Immobile 11:**

21. Fg. 5 particella **1203 - TERRENO**

**Immobile 12:**

22. Fg. 5 particella **3952 – ENTE URBANO**

Identificativo dell'immobile nella forma precedente

23. Fg. 5 particella **34 - TERRENO**
24. Fg. 5 particella **1203 - TERRENO**

**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.);**

I beni oggetto d'esecuzione, si trovano nella zona Industriale/Artigianale dell'abitato di Tortoli, in località "Baccasara". Le Unità Immobiliari fanno parte di una vasta costruzione



articolata su due livelli e suddivisa planimetricamente in differenti Unità Immobiliari, tutte accessibili dal piazzale esterno.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO.

Nel complesso i beni sono rappresentati da una vasta struttura edilizia composta da tre attività commerciali con le rispettive aree di pertinenza. La superficie dello stabile è vasta ed occupa uno spazio di circa 5.200 mq.

L'intero lotto è perimetrato da muri in cemento armato con soprastante ringhiera metallica. Nel perimetro sono presenti diversi cancelli metallici che garantiscono l'accesso ai vari settori del corpo di fabbrica. Il corpo edilizio si trova al centro del lotto e possiede una forma rettangolare. Sono annessi alla struttura principale dei corpi edilizi situati nel piazzale esterno utilizzati per ospitare delle strutture impiantistiche di servizio.

La struttura dell'edificio è prefabbricata. Essa è stata realizzata nello stabilimento della [REDACTED] di San Sperate in provincia di Cagliari ed è stata montata in sede dalla stessa ditta. Le dimensioni esterne sono di metri 129,80x 40,00 e risultano dalla ripetizione del modulo strutturale di metri 10,00x 9,985. La sezione tipo possiede la copertura in due campate di mt 20,00 di luce ciascuna. Gli elementi strutturali prefabbricati hanno le dimensioni di : plinti 200x200 cm, i pilastri 40x40 cm, le travi portanti sono a ELLE e a T rovescia, i tegoli di copertura sono centinati e quelli di calpestio sono orizzontali entrambi di larghezza 250 cm. Le chiusure verticali esterne sono realizzate in pannelli prefabbricati prodotti e montati sempre dalla [REDACTED].

La struttura possiede un'altezza di circa mt 8,30 all'intradosso delle travi oltre mt 1,10 per la copertura centinata. Nello specifico la copertura è realizzata con tegoli a "pi greca" posti a interasse di 639 cm i quali sostengono i pannelli metallici coibentati. Le caratteristiche di questi pannelli sono tali da garantire oltre la funzione di copertura anche quelle coibenti e impermeabilizzanti.

I cordoli di collegamento tra i plinti che fungono anche da trave porta pannello, sono stati realizzati in opera. Sotto la pavimentazione al piano terra si trova un vespaio in ciottolame. Le vetrate esterne sono sorrette da telai in cemento armato realizzati in opera.

Internamente la struttura possiede delle zone suddivise in due livelli con solaio a quota mt 4,00, mentre altre zone sono a tutt'altezza dal piano terra sino alla copertura per mt 8,20.

Il pavimento del 1° livello (terra) nella zona delle officine e nella hall d'ingresso è realizzato con l'impiego di pavimentazioni industriali in cemento liscio con strato di protezione antiolio nelle zone opportune. Quasi tutte le pavimentazioni al piano terra sono in cemento elicotterato ruvido.

Allo stesso modo lo sono le pavimentazioni del 2° livello anch'esse del tipo industriale ma in elicotterato liscio. Unica eccezione i pavimenti dei bagni e del salone vendite che sono in gres.

Gli intonaci interni ed esterni dove presenti sono del tipo civile in malta bastarda rifiniti al frattazzo fino, la tinteggiatura è realizzata in tinta lavabile a base di resine sintetiche emulsionabili.

I locali adibiti a uffici presenti al piano primo e al piano terra, possiedono delle controsoffittature aventi lo scopo di migliorare le caratteristiche e le performance interne degli ambienti.



Per quanto concerne i serramenti interni, questi figurano principalmente in grandi vetrate con struttura in alluminio. Le porte dei bagni e di alcuni locali quali uffici, sala riunioni, sala vendite, ecc. sono in legno tamburato, mentre l'accesso ai locali officina e deposito è con porte tagliafuoco di colore chiaro.

I serramenti esterni sono metallici ed hanno lo scopo di illuminare i vari ambienti interni della struttura.

Il collegamento tra i piani è garantito da scale interne in muratura e scale esterne metalliche.

Il magazzino del primo piano è raggiungibile da una rampa esterna in cemento.

Tutti i locali possiedono degli accessi esterni autonomi.

L'impianto fognario è collegato alla rete della fognatura del Consorzio Industriale, l'approvvigionamento idrico è anch'esso collegato alla rete pubblica. È presente l'impianto antincendio in tutti i locali interni ed esterni. L'impianto elettrico è collegato all'Enel.

L'impianto di condizionamento negli uffici e nel punto vendita è in pompe di calore centralizzate posizionate opportunamente nei vari ambienti. Il locale magazzino e l'officina hanno degli impianti autonomi caldo/freddo.

È presente l'impianto di videosorveglianza interno ed esterno e filo diffusione.

Perimetralmente al corpo di fabbrica principale è presente un vasto piazzale pavimentato in cemento. Nella parte sottostante i piazzali sono presenti delle tubazioni di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche con pozzetti e griglie metalliche ispezionabili.

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

- **BENE A)** In Comune di Tortolì, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 5, graffato alla partic. 3951 sub.5 Piano Secondo, LASTRICO SOLARE mq 1.000.

Il bene si trova nel Comune di Tortolì, in località Baccasara, lungo la Via omonima snc, ed è individuato sulla copertura al secondo piano di un più vasto stabile formato da tre livelli (Terra, Primo e Secondo). Il bene è un lastrico solare localizzato nel lato Ovest della struttura edilizia ed è accessibile da una scala esterna.

- **BENE B)** In Comune di Tortolì, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 6, graffato alla partic. 3951 sub.6, Piano Secondo, LASTRICO SOLARE mq 300.

Il bene si trova nel Comune di Tortolì, in località Baccasara, lungo la Via omonima snc, ed è localizzato sulla copertura di un più vasto stabile formato da tre livelli (Terra, Primo e Secondo). Il bene è un lastrico solare localizzato sull'estremo lato Ovest del piano ed è accessibile da una scala esterna.

- **BENE C)** In Comune di Tortolì, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 11, graffato alla partic. 3951 sub.11, Piano Secondo, LASTRICO SOLARE mq 2.474.

Il bene si trova nel Comune di Tortolì, in località Baccasara, lungo la Via omonima snc, ed è localizzato nella copertura di un più vasto stabile formato da tre livelli (Terra, Primo e



Secondo). Il bene è rappresentato da un ampio lastrico solare situato al centro della costruzione. E' accessibile dalla stessa scala esterna utilizzata per gli altri lastrici.

- **BENE D)** In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 12, graffato alla partic. 3951 sub.12, Piano Secondo, LASTRICO SOLARE mq 1.426.

Il bene si trova nel Comune di Tortoli, in località Baccasara, lungo la Via omonima snc, ed è individuato nella copertura di un più vasto stabile formato da tre livelli (Terra, Primo e Secondo). Il bene è un lastrico solare localizzato sul lato Est del corpo edilizio. Il debitore segnala che, nonostante l'intestazione catastale, **di fatto, NON E' NELLA DISPONIBILITA' DELLA SUA DITTA** ma al sub. 7.

- **BENE E)** In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 14, graffato alla partic. 3951 sub.14, Piano Terra, AREA URBANA mq 27.

L'immobile si trova nel Comune di Tortoli, in località Baccasara, lungo la Via omonima snc. Esso è rappresentato da un'area frontale alla strada sul quale è stata costruita una cabina per servizi di trasformazione dell'impianto fotovoltaico. È accessibile dalla via Baccasara ed è localizzata nel lato Sud-ovest del mappale 3951.

- **BENE F)** In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 15, graffato alla partic. 3951 sub.15, Piano Terra, AREA URBANA mq 9.

Come il precedente sub. 14, il sub. 15 si trova nel Comune di Tortoli, lungo la Via Baccasara snc. Esso è rappresentato da un'area frontale alla strada sul quale è stata costruita una cabina per servizi di trasformazione dell'impianto fotovoltaico. È accessibile dalla omonima via ed è localizzata sul lato Sud-ovest del mappale 3951.

- **BENE G)** In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 16, graffato alla partic. 3951 sub.16, Piano Terra/P.1, CATEGORIA D/8.

Il bene si trova nel Comune di Tortoli, in località Baccasara, lungo la Via omonima snc, è individuato in una struttura commerciale distribuita su due livelli facente parte di un più ampio fabbricato. L'accesso avviene principale è nel lato Sud L'Unità, ma sono presenti altri ingressi sia sul lato Ovest sia sul lato Nord.

- **BENE H)** In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 17, graffato alla partic. 3951 sub.17, Piano Terra, CATEGORIA D/8.

L'immobile si trova nel Comune di Tortoli, lungo la via Baccasara, snc, è individuato nel lato Ovest di un più vasto fabbricato. È rappresentato da un locale commerciale sviluppato al solo piano terra accessibile da un piazzale frontale alla via Baccasara.

- **BENE I)** In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 3, graffato alla partic. 3951 sub.3, Piano Terra/1, BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Il bene figura in una scala di accesso esterna che conduce ad un locale posto al piano primo della struttura edilizia.



- **BENE L)**\_ In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3950 sub. 10, graffato alla partic. 3951 sub.10, Piano Terra, BENE COMUNE NON CENSIBILE.

Il bene è rappresentato da una aiuola esterna, in parte piantumata, posta sul lato Ovest del mappale 3950. L'area è al difuori della recinzione del complesso commerciale.

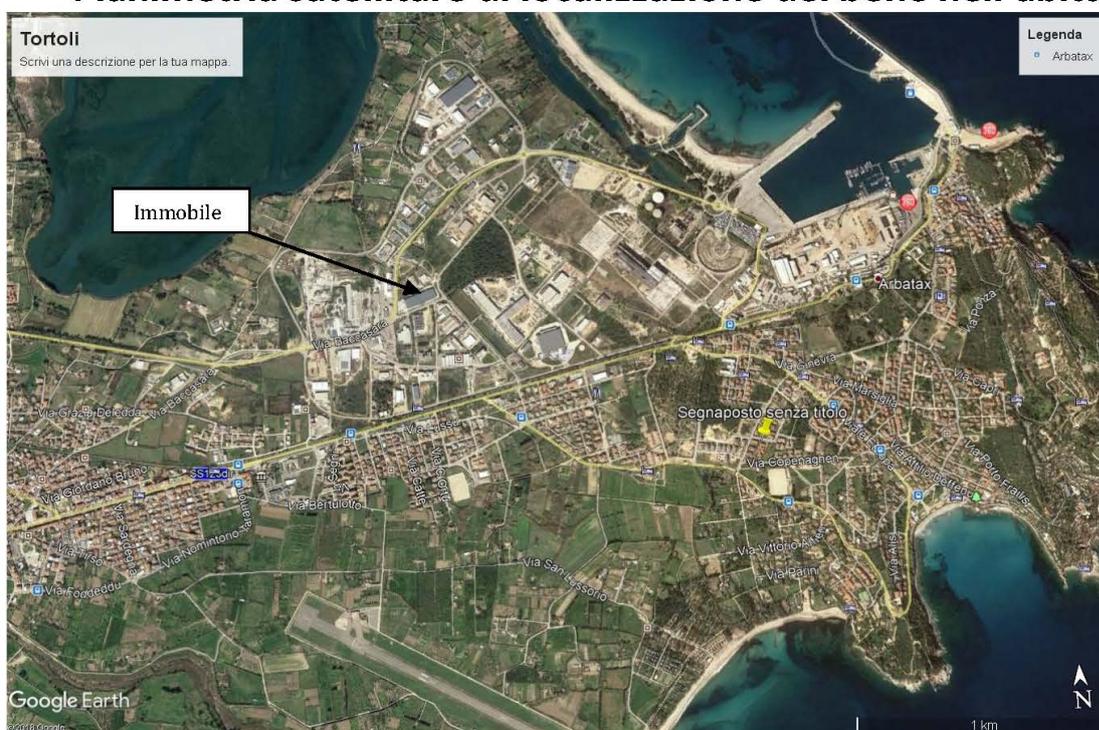
- **BENE M)**\_ In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 1203, pascolo, cl. 2 mq 40.

Come il precedente bene sub. 10, la particella 1203 è rappresentata da un'area posta sul lato Sud-Ovest del mappale 3950, situata al difuori della recinzione del complesso edilizio, è un reliquato laterale alla strada via Baccasara ed è occupato dalla cabina ENEL.

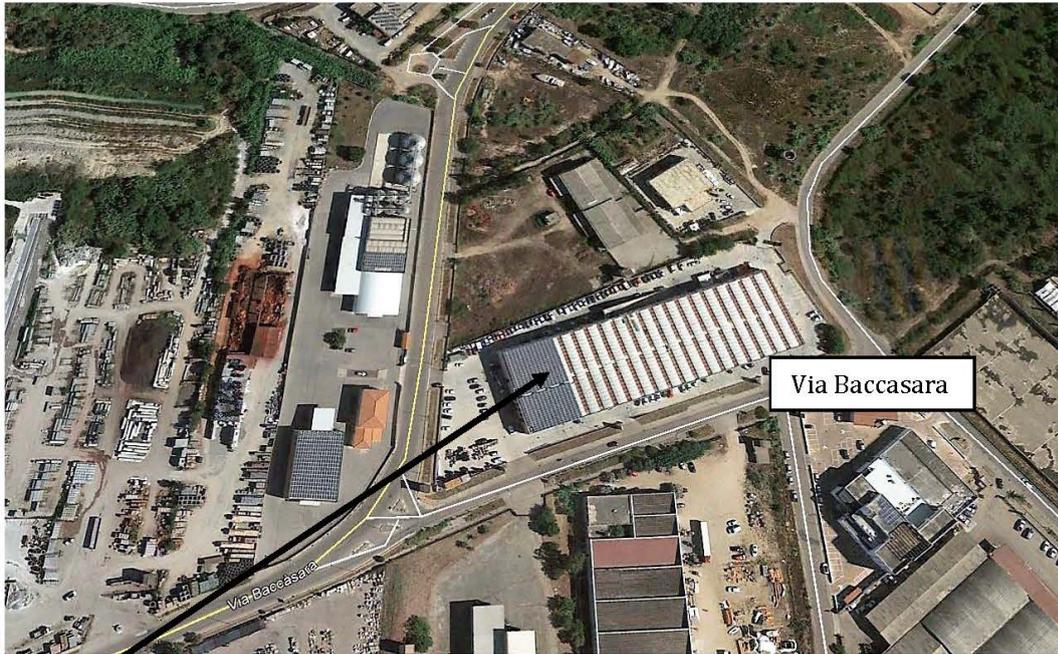
- **BENE N)**\_ In Comune di Tortoli, immobile, sito in Località Baccasara, distinto al N.C.E.U. al Fig. 5 partic. 3952, ENTE URBANO, mq 23.

Il bene si trova nel Comune di Tortoli, in località Baccasara, all'interno del piazzale Ovest della struttura edilizia frontale alla Via Baccasara. L'Unità Immobiliare figura come un'area occupata da una costruzione prefabbricata che ospita il Gruppo elettrogeno e il gruppo antincendio di tutto il complesso edilizio. È accessibile dal piazzale.

## Planimetria satellitare di localizzazione del bene nell'abitato



## Planimetria satellitare ravvicinata



Struttura edilizia appartenente alla Società [redacted]

### CONFINI GENERALI

La proprietà esecutata confina: a Nord con i mappali 1012 (ditta [redacted]) e il mappale 1014, a Est il mappale 3950 sub. 7 (ditta [redacted]) e la strada Via Paolo Arzu, a Sud e a Ovest con la strada comunale Via Baccasara, salvo altri

### MAPPA CATASTALE



## CONFINI DI DETTAGLIO

**CONFINI - BENE A) Fg. 5 partic. 3950 sub. 5, graffato alla partic. 3951 sub.5 Piano Secondo;**

L'Unità Immobiliare è un lastrico solare che confina a Est con il sub. 11 e a Ovest con il sub. 5 appartenenti al debitore, a Nord e a Sud con degli spazi aperti identificati come aree di corte del sub. 16 e del 17 appartenenti anch'essi alla ditta debitrice.

**CONFINI - BENE B) Fg. 5 partic. 3950 sub. 6, graffato alla partic. 3951 sub.6**

L'Unità Immobiliare è un lastrico solare che confina a Est con il sub.5 appartenente al debitore, a Nord, a Ovest ed a Sud con degli spazi aperti identificati come aree di corte del sub. 16 e del 17 anch'essi alla ditta debitrice.

**CONFINI - BENE C) Fg. 5 partic. 3950 sub. 11, graffato alla partic. 3951 sub.11**

L'Unità Immobiliare è un lastrico solare che confina a Est con il sub.12 appartenente alla Società [REDACTED] a Ovest con il sub. 6 appartenente al debitore, a Nord e a Sud con degli spazi aperti identificati come aree di corte del sub. 16 della ditta debitrice.

**CONFINI - BENE D) Fg. 5 partic. 3950 sub. 12, graffato alla partic. 3951 sub.12.**

L'Unità Immobiliare, DI FATTO, NON APPARTIENE alla ditta debitrice ma al sub.7.

**CONFINI - BENE E) Fg. 5 partic. 3950 sub. 14, graffato alla partic. 3951 sub.14.**

Il bene è rappresentato da un'area frontale alla strada sul quale è stata costruita una cabina di trasformazione dell'impianto fotovoltaico. Confina a Nord e a Ovest con il piazzale identificato con il sub. 16 appartenente al debitore, a Est con il sub. 15 anch'esso in capo al debitore e a Sud con la via Baccasara.

**CONFINI - BENE F) Fg. 5 partic. 3950 sub. 15, graffato alla partic. 3951 sub.15.**

Il bene è rappresentato da un'area frontale alla strada sul quale è stata costruita una cabina di trasformazione dell'impianto fotovoltaico. Confina a Nord e a Est con il piazzale identificato con il sub. 16, a Ovest con il sub. 14 anch'esso in capo al debitore e a Sud con la via Baccasara.

**CONFINI - BENE G) Fg. 5 partic. 3950 sub. 16, graffato alla partic. 3951 sub.16, Piano Terra/P.1, CATEGORIA D/8.**

Il bene è rappresentato da una attività commerciale con piazzale di pertinenza che confina: a Nord con il map. 1012 (ditta [REDACTED]), a Sud con la Via Baccasara, a Ovest con il map. 3950 sub. 17 appartenente alla stessa ditta e a Est con il mappale 3950 sub. 7 appartenente alla ditta [REDACTED] sopra con il lastrico solare identificato con il sub. 11.

**CONFINI - BENE H) Fg. 5 partic. 3950 sub. 17, graffato alla partic. 3951 sub.17, Piano Terra, CATEGORIA D/8.**

Il bene è rappresentato da una attività commerciale con piazzale di pertinenza che confina: a Nord con il map. 3950 sub. 16, a Sud con la corte di pertinenza sub. 17 e la Via Baccasara, a Ovest con la corte di pertinenza sub. 17 e la strada via Baccasara ed a Est con il



mappale 3950 sub. 16 appartenente alla stessa ditta stessa ditta debitrice infine sopra con la particella 3950 sub. 16 appartenente al debitore.

**CONFINI - BENE I) Fg. 5 partic. 3950 sub. 3, graffato alla partic. 3951 sub. 3, Piano Terra/1, CATEGORIA BCNC.**

Il bene figura in una scala con atrio, che si sviluppa dal piano terra sino al piano primo. Confina: per tre lati con il piazzale distinto alla particella 3951 sub. 17 e per il solo lato Est con la particella identificata al sub. 17, tutti appartenenti alla ditta debitrice.

**CONFINI - BENE L) Fg. 5 partic. 3950 sub. 10, graffato alla partic. 3951 sub. 10, Piano Terra, CATEGORIA BCNC.**

Il bene è rappresentato da un'aiuola esterna che confina: a Ovest con la via Baccasara, a Sud con il mappale 1203 ed a Est con il piazzale identificato con la particella 3951 sub. 17, appartenenti alla ditta debitrice, ed a Nord con il mappale 1012 intestato ad altra ditta.

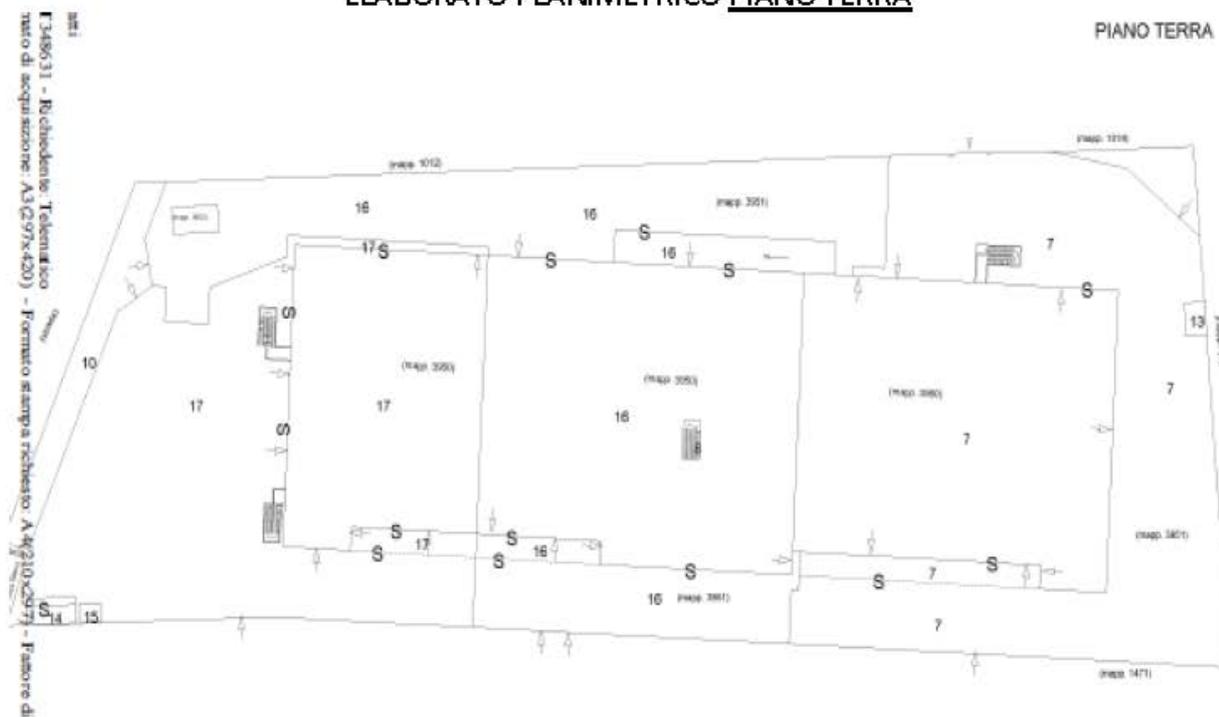
**CONFINI - BENE M) Fg. 5 partic. 1203, area di mq 40.**

Il bene figura in uno spazio esterno sistemato oltre la recinzione della proprietà. Confina: a Ovest e a Sud con la via Baccasara, a Est con il piazzale identificato con la particella 3951 sub. 17 della ditta debitrice ed a Nord con il mappale 3951 sub. 10 anch'esso intestata al debitore e a Sud con il mappale 2871 occupato dalla cabina ENEL.

**CONFINI - BENE N) Fg. 5 partic. 3952, Ente Urbano.**

Il bene figura in uno spazio esterno occupato da una costruzione prefabbricata di servizio. Confina: su tutti i lati con la particella 3951 sub. 16 intestato al debitore.

### ELABORATO PLANIMETRICO PIANO TERRA



## ELABORATO PLANIMETRICO PIANO PRIMO



## ELABORATO PLANIMETRICO PIANO SECONDO

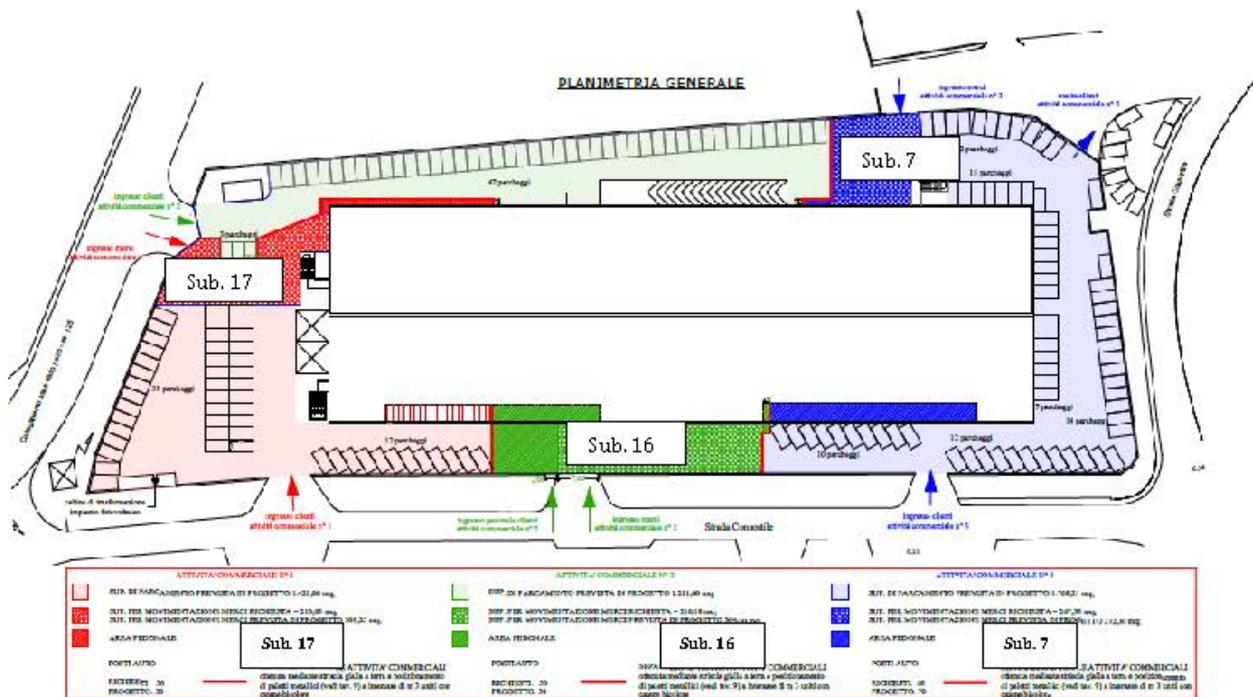


## PLANIMETRIA GENERALE DELLA STRUTTURA E DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI SVOLTE



(n.b.) il sub. 7 è escluso dalla valutazione della presente procedura poiché in capo ad altra ditta.

## PLANIMETRIA GENERALE DELLE AREE ESTERNE DELLA STRUTTURA



## DISTRIBUZIONE GENERALE DEI BENI PIGNORATI E DATI METRICI

- **BENE A)** al N.C.E.U. al Fg. 5 partic. 3950 sub. 5, graffato alla partic. 3951 sub.5 Piano Secondo, LASTRICO SOLARE mq 1.000.

La porzione oggetto di pignoramento è rappresentata da un lastrico solare che possiede una superficie di circa mq 1.000. Lo spazio è coperto interamente da “pannelli solari” sistemati sulla superficie per mezzo di un accordo tra la Ditta proprietaria e l’Ente Fornitore dell’energia elettrica. Al momento non sono presenti partizioni con gli altri subalterni del fabbricato.

- **BENE B)** N.C.E.U. Fg. 5 partic. 3950 sub. 6, graffato alla partic. 3951 sub.6.

Come il precedente, il bene è individuato nel solaio dell’edificio principale articolato su tre livelli. La porzione è rappresentata da un lastrico solare della superficie di circa mq 300. Lo spazio è coperto interamente da “pannelli solari” sistemati sulla superficie tramite un accordo tra la Ditta proprietaria e l’Ente Fornitore dell’energia elettrica. Al momento non sono presenti partizioni con gli altri subalterni del fabbricato.

- **BENE C)** N.C.E.U. Fg. 5 partic. 3950 sub. 11, graffato alla partic. 3951 sub.11.

Come il precedente, il bene si trova nell’ultimo solaio di un più vasto edificio. La porzione è rappresentata da un lastrico solare della superficie di circa mq 2.474. Lo spazio è libero. La superficie non è piana ma è coperta da pannelli sagomati. Non sono presenti divisioni con gli altri subalterni del fabbricato.

**BENE D)** N.C.E.U. Fg. 5 partic. 3950 sub. 12, graffato alla partic. 3951 sub.12.

Lastrico solare della superficie di circa mq 1.426. L’immobile non appartiene alla ditta debitrice.

**BENE E)** N.C.E.U. Fg. 5 partic. 3950 sub. 14, area urbana.

Il bene è localizzato nella parte Sud-Ovest del piazzale del fabbricato (sub. 17) appartenente ai debitori. Figura come un’area di circa mq 27 su cui è stata collocata una struttura prefabbricata utilizzata come cabina di trasformazione dell’impianto fotovoltaico a servizio delle Unità Immobiliari.

**BENE F)** N.C.E.U. Fg. 5 partic. 3950 sub. 15, area urbana.

Il bene è localizzato nella parte Sud-Ovest del piazzale del fabbricato (sub. 17) appartenente alla ditta debitrice. È rappresentato da un’area di circa mq 9 su cui è stata montata una struttura prefabbricata utilizzata come cabina di trasformazione dell’impianto fotovoltaico a servizio delle Unità Immobiliari.

**BENE G)** N.C.E.U. Fg. 5 partic. 3950 sub. 16, graffato alla particella 3951 sub. 16, categoria D/8.

Il bene è rappresentato da una porzione di un più vasto capannone ad uso commerciale con le rispettive aree di pertinenza.



La presente Unità Immobiliare è dislocata su due livelli (terra e primo) ed è composta da diversi ambienti, a questi si uniscono delle corti esterne utilizzate sia a parcheggi sia a transito veicolare.

Il sub. 16 è accessibile sia dal locale vendita al piano terra posto nel lato Sud della struttura, sia dall'officina posta al piano terra ma nel lato Nord della struttura. È possibile accedere all'unità Immobiliare anche dal primo piano, per mezzo di una lunga rampa che porta al deposito degli autoveicoli.

#### DATI METRICI

Il piano terra occupa per la zona vendite una superficie di mq 681,94 e mq 219,03 al piano primo. A questi si aggiunge una superficie al piano terra di mq 209,11 per depositi e mq 2.190,21 al piano primo per il deposito e parcheggio autoveicoli. A questa superficie si aggiunge una ulteriore porzione al piano primo di mq 640,00 originariamente destinata a deposito dei lamierati e sgombero, che attualmente è utilizzata come palestra con regolare contratto di affitto. Al piano terra si trovano una ulteriore superficie di mq 131,00 adibita a Uffici, wc e depositi officina. Al piano terra, è presente anche l'officina accessibile dal lato nord della struttura, che copre ha una superficie di mq 923,76.

L'area esterna di pertinenza è suddivisa in due parti, una a Nord e una a Sud della struttura. La prima possiede una capienza di 47 parcheggi e una superficie di circa mq 1.211,00 a cui s'aggiunge la rampa d'accesso al piano primo di mq 168,00; la seconda è formata da un'area di movimentazione delle merci di superficie mq 364,50 e da un'area pedonale di mq 187,50.

Per quanto attiene le altezze, si riporta che alcune parti del locale vendite al piano terra hanno un'altezza di mt 8,30, altre possiedono l'altezza netta di mt 3,70. Il piano primo (zona uffici) ha una quota di calpestio di mt 4,45.

#### FINITURE

Al piano terra la pavimentazione è in cls elicotterato con finitura ruvida, mentre nel piano primo, in prossimità degli uffici, la pavimentazione in cls è rifinita con uno strato lucido. Le porte interne sono in legno, i divisori degli uffici sono parte in laterizio e parte in vetrate metalliche. I bagni sono dotati dei sanitari essenziali previsti per legge, possiedono le pavimentazioni in gres e il rivestimento in piastrelle sulle pareti. Tutti gli ambienti sono controsoffittati, ad eccezione della hall che ha uno sviluppo a tutt'altezza dal piano terra sino al soffitto della struttura.

Il pavimento del locale deposito/parcheggio posto al piano primo, possiede la stessa pavimentazione del piano terra. I serramenti esterni sono metallici. Le finiture di tutti gli ambienti appaiono buone.

#### DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha visionato l'attestazione di AGIBILITA' del 2014 rilasciata dall'ing. [REDACTED] dove si rileva la dichiarazione di conformità degli installatori dei vari impianti presenti nella struttura che attestano il rispetto alle normative e alle previsioni di legge (NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI art. 5 DPR 392/94).



L'impianto elettrico dell'intero complesso transita completamente a vista lungo condutture esterne fissate rigidamente sugli elementi edilizi, solo in alcuni ambienti è sottotraccia.

L'impianto idrico è presente sottotraccia ed è realizzato con tubazioni di diversa sezione collegati ai servizi igienici e ai punti di richiesta. L'impianto fognario è realizzato con tubazioni in pvc collegate direttamente alla rete del Consorzio Industriale.

In alcuni ambienti, dove richiesto, sono presenti degli aspiratori d'aria. L'impianto antincendio è presente. Sono inoltre visibili delle pompe di calore per il condizionamento degli ambienti. Si osserva anche a presenza di un impianto di videosorveglianza interna ed esterna.

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

La recente realizzazione della struttura con interventi tra il 2006 e il 2014, permette di affermare che l'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione, essendo esso sin dall'epoca della costruzione, continuativamente occupato dalla ditta [REDACTED], la quale, di fatto, ha garantito la manutenzione e il corretto utilizzo delle strutture. Gli interni appaiono in buono stato di conservazione.

L'immobile si distingue per l'aspetto architettonico che può essere definito gradevole, anche con riferimento agli immobili appartenenti alla medesima tipologia osservabili nelle immediate vicinanze. La posizione ottimale con la viabilità limitrofa e l'ottimo orientamento, sono elementi che combinati con l'aspetto architettonico del bene, rendono l'intero complesso appetibile dal punto di vista della potenzialità di vendita.

**BENE H)** N.C.E.U. Fg. 5 partic. 3950 sub. 17, graffato alla particella 3951 sub. 176, categoria D/8.

Come il sub. 16, il presente immobile è rappresentato da una porzione di un più vasto capannone ad uso commerciale a cui sono associate le rispettive aree di pertinenza.

La presente Unità Immobiliare è dislocata al solo piano terra ed è unita a una corte esterna utilizzata sia a parcheggi sia a transito veicolare.

L'ingresso principale si trova frontale alla Via Baccasara osservabile nel lato Sud della struttura. Sono presenti altri ingressi sul lato Ovest accanto alla tettoia e alla scala antincendio.

## DATI METRICI

Si sviluppa interamente al Piano Terra, su una superficie di mq **900,18 per la vendita** e mq **396,94 per deposito**.

L'area esterna di pertinenza possiede una capienza di **50 parcheggi** e una superficie di mq **1.421,00** a cui s'aggiunge un'area di movimentazione delle merci di mq **309,25**.

## FINITURE

La pavimentazione è in calcestruzzo armato "elicotterato" con finitura ruvida. Le porte interne sono in legno, i divisori degli uffici sono parte in laterizio e parte in vetrate metalliche. I bagni sono dotati dei sanitari essenziali previsti per legge, possiedono le pavimentazioni in gres e il rivestimento in piastrelle sulle pareti. Alcuni ambienti sono controsoffittati.

I serramenti esterni sono metallici. Le finiture di tutti gli ambienti appaiono buone.



## DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

A seguito del sopralluogo lo scrivente ha visionato l'attestazione di AGIBILITA' del 2014 rilasciata dall'ing. [REDACTED] dove si rileva la dichiarazione di conformità degli installatori dei vari impianti presenti nella struttura che attestano il rispetto alle normative e alle previsioni di legge (NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI art. 5 DPR 392/94).

L'impianto elettrico dell'intero complesso transita quasi completamente a vista lungo condutture esterne fissate rigidamente sugli elementi edilizi, solo in alcuni ambienti è sottotraccia.

L'impianto idrico è presente sottotraccia ed è realizzato con tubazioni di diversa sezione collegati ai servizi igienici e ai punti di richiesta. L'impianto fognario è realizzato con tubazioni in pvc collegate direttamente alla rete del Consorzio Industriale.

In alcuni ambienti, dove richiesto, sono presenti degli aspiratori d'aria. L'impianto antincendio è presente. Sono inoltre visibili delle pompe di calore per il condizionamento degli ambienti. Si osserva anche a presenza di un impianto di videosorveglianza interna ed esterna.

## STATO D'USO E MANUTENZIONE

La recente realizzazione della struttura con interventi tra il 2006 e il 2014, consente di affermare che l'unità immobiliare si trova in buone condizioni di manutenzione, essendo esso sin dall'epoca della costruzione, continuativamente occupato dalla ditta affittuaria, la quale, di fatto, ha garantito la manutenzione e il corretto utilizzo degli ambienti. Gli interni appaiono in buono stato di conservazione.

L'immobile ha un aspetto architettonico gradevole.

La posizione e l'ottimo orientamento, sono elementi che combinati con l'aspetto architettonico del bene, rendono l'unità immobiliare potenzialmente appetibile in caso di vendita.

### **BENE I) \_Fg. 5 partic. 3950 sub. 3, graffato alla partic. 3951 sub.3.**

Il bene figura in uno spazio occupato da una scala esterna metallica (antincendio) utilizzata per l'accesso al 1° piano del sub. 16 (magazzino e parco macchine).

### **BENE L) \_Fg. 5 partic. 3950 sub. 10, graffato alla partic. 3951 sub.10, B.C.N.C.**

Il bene figura come uno spazio occupato da una aiuola. Essa è collocata nel lato ovest del mappale 3951 accanto agli ingressi merci del sub. 16 e sub. 17.

### **BENE M) \_Fg. 5 mappale 1203, della superficie di mq 40.**

Il bene è un piccolo reliquato posto al di fuori della recinzione dell'attività commerciale. Si trova tra il mappale 3950 sub. 10 (aiuola esterna) e il mappale 2871 dove è sistemata la cabina dell'ENEL. Il terreno è incolto ed è laterale alla strada. Non è posseduto da nessuno.



**BENE N)** \_Fg. 5 mappale 3952, Ente Urbano di mq 23.

Il bene è un piccolo tratto di terreno sul quale insiste una cabina prefabbricata utilizzata dalla ditta debitrice per alcuni impianti interni.

#### CONDOMINIO

Allo stato attuale non esiste un condominio costituito, pertanto la suddivisione delle spese non è conoscibile.

#### ETÀ DELLA COSTRUZIONE

Il primo intervento autorizzativo del fabbricato è riferito alla Concessione Edilizia n° 77 del 03/07/2006, (pratica Suap 282/SU - pratica edilizia 6310/2), ad esso ne sono succeduti degli altri sino alla data del 2014. Orientativamente la struttura, nonostante l'ottimale stato manutentivo, ha un'età di oltre 10 anni.

**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.**

#### RISPONDENZA CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

I Beni elencati nell'istanza di vendita, riguardo alle verifiche compiute dallo scrivente, corrispondono ai dati del pignoramento e coincidono con gli attuali beni oggetto d'esecuzione.

Unica incoerenza si rileva nel bene individuato al Fg. 5 partic. 3950 sub. 12, Piano Secondo, LASTRICO SOLARE mq 1.426. Questi fa parte della copertura del Sub. 7 in proprietà e possesso ad altra ditta [redacted] con sede in Torino). Il debitore sostiene che nonostante il bene abbia la sua intestazione, di fatto non gli appartiene per il fatto che faceva implicitamente parte del bene alienato mediante un Rogito di COMPRAVENDITA del 05/11/2014 Rep. 29750 rogato dal dott. [redacted] notaio di Cagliari, dove la ditta acquirente era la Società [redacted] con sede in Milano. Oggi la proprietà del bene è stata trasferita alla Società [redacted] con sede in Torino.

**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

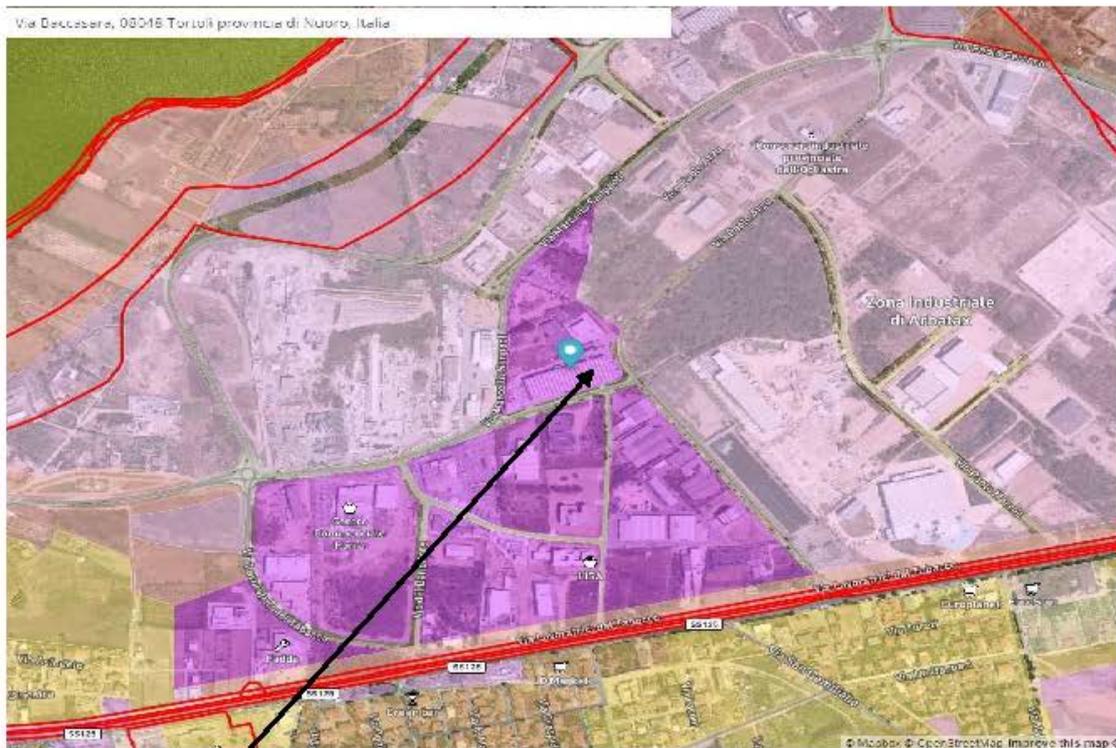
Gli immobili riguardo ai controlli catastali svolti, corrisponde ai dati di pignoramento. Non sono necessarie variazioni catastali.



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

Gli immobili ricadono in zona D4\_1 (ambito dell'area commerciale per la grande distribuzione) della variante del Consorzio Industriale. Detta zona destinata dall'Ente all'industria - artigianato - terziario. Ricade nel piano di Assetto Idrogeologico in zona Hg1 (Pericolosità di Frana moderata). Di seguito una planimetria rappresentativa della zona in cui ricade l'immobile.

### PLANIMETRIA DELLA ZONIZZAZIONE



Zona Urbanistica D4\_1

**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

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

- C. E. n° 77 del 03/07/2006, (pratica Suap 282/SU (pratica edilizia 6310/2)  
(Progetto per la realizzazione di una struttura polifunzionale per la piccola industria come da progetto allegato redatto dall'ing. [redacted])
- Pratica Suap 2380 (pratica edilizia 6310/8 ) - Autorizzazione n.17551 del 31/07/2012.  
(Pratica per la realizzazione di tetto ventilato che andrà a chiudere un vano tecnico sul lastrico solare del capannone di proprietà della [redacted] sito in Via Baccasara Tortoli con sistema innovativo integrato (V energy) atto ad accogliere un impianto fotovoltaico da 600 kWp)
- Pratica. Suap 2591 (pratica edilizia 6310/10) -  
(Variante al progetto presentato allo sportello SUAP di Tortoli il 15/06/2012, pratica 2380, di cui all'autorizzazione n.17551 del 31/07/2012, per la realizzazione di tetto ventilato finalizzato al risparmio e all'efficienza energetica di un edificio ad uso commerciale sito in loc. Baccasara, con l'installazione di sistema fotovoltaico con caratteristiche innovative integrato nelle componenti edilizie)
- Pratica Suap 2592 (pratica edilizia 6310/11) -  
(Variante al progetto presentato allo sportello SUAP di Tortoli il 15/06/2012, pratica 2385 di cui all'autorizzazione n.17552 del 31/07/2012, per la realizzazione di tetto ventilato finalizzato al risparmio e all'efficienza energetica di un edificio ad uso commerciale sito in loc. Baccasara, con l'installazione di sistema fotovoltaico da 100+ 36 kWp con caratteristiche innovative integrato nelle componenti edilizie).
- Pratica Suap 046409091095 del 24/08/2011- Prot. n. 18439  
(AUTOCERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' a cura dell'ing. [redacted])
- Pratica Suap 3469 (pratica edilizia 6310/12) -  
(Pratica con parere negativo- NON FORNITA)
- Pratica Suap 4030 (pratica edilizia 6310/13) -  
(Pratica per lavori di variazione all'interno della struttura polifunzionale e cambio di destinazione d'uso di parte dei locali)
- Pratica Suap 8055 (pratica edilizia 6310/14)-  
(Pratica per la dismissione di parte di un impianto fotovoltaico)
- Pratica Suap 751 del 04/08/2014- come da modelli validi del 02/08/2014.  
(AUTOCERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' a cura dell'ing. [redacted])

(n.b) La pratica Suap n. 3469 del 2012 ha ottenuto un PARERE NEGATIVO, pertanto non è stata presa in considerazione. Le pratiche Suap 4330 (agibilità 1616), Suap 1150 (agibilità 1262), non possiedono documentazioni rilevanti ai fini edilizi.

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA

Nella loro interezza gli immobili appaiono regolari.

Unica nota da mettere in evidenza l'anomalia della porzione di immobile identificato al Fg. 5, particella 3950 sub. 16 al secondo livello.



Il sub. 16 possiede la Concessione edilizia e la pianta corrisponde allo stato dei luoghi, ma di fatto la porzione situata nel lato Ovest, urbanisticamente identificata come un deposito di lamierati e sgombero, è utilizzata a palestra dalla Società [REDACTED]

Questa situazione, se permane nel tempo, dovrebbe essere urbanisticamente regolarizzata con un cambio di destinazione d'uso.

### CERTIFICATO DI AGIBILITÀ DELLE U.I..

Pratica Suap 046409091095 del 24/08/2011- Prot. n. 18439  
(AUTOCERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' a cura dell'ing. [REDACTED])

Pratica Suap 751 del 04/08/2014- come da modelli validi del 02/08/2014.  
(AUTOCERTIFICAZIONE DI AGIBILITA' a cura dell'ing. [REDACTED])

Le pratiche Suap 4330 (agibilità 1616), Suap 1150 (agibilità 1262), non possiedono ulteriori documentazioni rilevanti ai fini edilizi.

**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 DUE LOTTI distinti.

**LOTTO 1**, formato dai lastrici solari al 2° livello, dal 50% dei beni sub. 14 e sub. 15, dalla totalità del Sub. 16, dal 50% dell'area di parcheggio a servizio del sub. 17, dalla totalità del sub. 3 (scala), dalla totalità del sub. 10 e del mappale 1203 e dal 50% della particella 3952 dove sono sistemati dei locali a servizio del complesso edilizio.

Di seguito la tabella dei valori:

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	Quota	VALORI
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 5 (lastrico)	100/100	€. 15.000,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 6 (lastrico)	100/100	€. 4.500,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 11 (lastrico)	100/100	€. 37.100,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 12 (lastrico)	100/100	€. 21.400,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 14 (area urbana)	50/100	€. 6.750,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 15 (area urbana)	50/100	€. 2.250,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 16 (Stabile D/8)	100/100	€. 3.496.600,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 17 (Stabile D/8)	50/100 area parcheggio	€. 85.260,00



Fg. 5 particella 3950 sub. 3 (Scala)	100/100	€. 11.500,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 10 (Aiuola)	100/100	€. 2.400,00
Fg. 5 particella 1203 (reliquato)	100/100	€. 400,00
Fg. 5 particella 3952 (Ente Urbano)	50/100	€. 5.750,00
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO 1</b>		<b>€. 3.688.910,00</b>

Si chiarisce che la nella formazione del LOTTO 1, il sub. 14 e il sub. 15 sono stati assegnati al 50% per la presenza di macchinari di uso comune con l'altra U.I.

L'area di parcheggio del sub. 17 è stata assegnata al 50% con il sub. 16 perché parte di essa è utilizzata dal locale lamierati (oggi palestra) situata al primo piano. Allo stesso modo il sub. 3 ovvero la scala, è stato assegnato totalmente al lotto 1 perché utilizzabile solo dal sub. 16.

Si evidenzia che dal sub. 16 non è stata volutamente estrapolata l'officina e il magazzino del 1° piano poiché facenti parte dell'attività della [redacted] che comprende oltre alla vendita, anche la riparazione e deposito dei veicoli.

All'occorrenza e se dovesse necessitare, su incarico dell'Autorità Giudiziaria, lo scrivente potrà tentare una rimodulazione del sub. 16 separando le varie attività.

Al momento si propone un Lotto unico per evitare inutili frammentazioni.

**LOTTO 2**, formato dal 50% beni sub. 14 e sub. 15, dall'intera unità immobiliare sub. 17 e dal 50% dell'area di parcheggio a servizio del sub. 17. A questi si aggiunge il 50% della particella 3952 dove sono sistemati dei locali a servizio del complesso edilizio.

Di seguito la tabella dei valori:

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	Quota	VALORI
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 14 (area urbana)	50/100	€. 6.750,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 15 (area urbana)	50/100	€. 2.250,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 17 (Stabile D/8)	100/100 dello stabile e 50/100 area parcheggio	€. 1.117.000,00
Fg. 5 particella 3952 (Ente Urbano)	50/100	€. 5.750,00
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO 2</b>		<b>€. 1.131.750,00</b>

**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.**

Tutti i beni segnalati nella presente procedura sono stati pignorati per intero, pertanto il presente quesito non è riscontrabile.

**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 sono in parte occupate dalla ditta debitrice e in parte detenute da altre Società con regolari contratti di locazione. Di seguito lo scrivente elenca gli obblighi ancora in essere con le ditte locatarie:

1°) Contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 01 giugno 2011 e registrato il 30 giugno 2011 al n° 514, serie 3, tra la Società [redacted] e la Società [redacted] con sede in Oristano.

Il corrispettivo di locazione era stabilito in €. 79.000,00 annue oltre IVA con rate mensili di €. 6.583,33 oltre IVA. Oggetto della locazione, immobile sito in Via Baccasara, in Comune di Tortoli, distinto al NCEU al Foglio 5, mappale 3950, Zona D, Sottozona D/4, per una superficie coperta di mq 1197 e mq 250 scoperti adibiti a parcheggio (vedasi planimetria allegata). La durata della locazione è di sei anni con inizio il 01 luglio 2011 e termine il 30 giugno 2017.

2°) In data 09 agosto 2011, variazione in diminuzione 1° annualità del Contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 01 giugno 2011 e registrato il 30 giugno 2011 al n° 514, serie 3, tra la Società [redacted] e la Società [redacted] con sede in Oristano.

Il corrispettivo della locazione da €. 79.000,00 annuali oltre IVA, veniva variato a €.73.000,00 annue oltre IVA. Registrazione del 03 agosto 2011 al n°634, serie 3.

3°) In data 26 ottobre 2012, con scrittura privata, veniva rettificato il Contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 01 giugno 2011 e registrato il 30 giugno 2011 al n° 514, serie 3, tra la Società [redacted] e la Società [redacted] con sede in Oristano.

In detto documento veniva modificato l'articolo 3 dove si riferivano i dati di superficie coperta di mq 1.197 portando la superficie coperta a mq 897. A tale proposito il contratto di locazione da €. 79.000 annue oltre IVA, veniva stabilito in complessivi €. 54.999,95 annue



oltre IVA con rate di €. 4.583,33 mensili oltre IVA. Registrazione del 23 novembre 2012 al n°1018, serie 3.

4°) In data 15 luglio 2020, variazione in diminuzione del canone di locazione relativo al Contratto di locazione ad uso non abitativo, stipulato in data 01 giugno 2011 e registrato al n° 514, serie 3, tra la Società [redacted] e la Società [redacted] con sede in Oristano. Nel suddetto accordo privato registrato presso l'agenzia delle Entrate di Lanusei il 29 luglio 2020 al n° 243, serie 3, le parti, di comune accordo, stabiliscono che nei mesi che vanno dal 01 maggio 2020 sino al 31 luglio 2020, il canone di locazione mensile verrà ridotto dagli attuali €. 4782,23 + IVA a €. 3.770,49 + IVA mensili.

5°) Contratto di locazione ad uso non abitativo stipulato in data 01 novembre 2014 e registrato il 26 novembre 2014 al n° 489, serie 3 T, tra la Società [redacted] e la Società [redacted] con sede in Tortolì.

Oggetto della locazione, parte dell'immobile adibito a capannone industriale, sito nel territorio del Comune di Tortolì, in zona industriale Baccasara, distinto al NCEU al Foglio 5, mappale 3950, Zona D, Sottozona D/4, per una superficie coperta di mq 950 e di una superficie esterna adibita a parcheggio, il tutto meglio identificato in verde nella planimetria allegato "A". La durata della locazione è di sei anni con inizio il 01 novembre 2014 e termine il 31 ottobre 2020. Alla scadenza il contratto sarà rinnovato come stabilito dagli art. 27,28,29 della legge 27/07/1978 n°392.

Il corrispettivo di locazione è stabilito in €. 32.000,00 annue oltre IVA con rate mensili di €. 2.666,67 oltre IVA.

6°) Modifica nome conduttore nel contratto di locazione stipulato in data 01 novembre 2014 e registrato il 26 novembre 2014 al n° 489, serie 3 T, tra la Società [redacted] e la Società [redacted] con sede in Tortolì.

A partire dalla data del 02 ottobre 2018 alla Società [redacted] con sede in Tortolì è SUBENTRATA la Società [redacted] con sede in via Puccini 8 a Tortolì.

La registrazione all'Agenzia delle Entrate è del 24/10/2018 come da documentazione allegata.

7°) In data 24 luglio 2020, variazione in diminuzione del canone di locazione relativo al Contratto di locazione ad uso non abitativo, stipulato in data 01 novembre 2014 e registrato il 26/11/2014 al n° 489, serie 3T, tra la Società [redacted] e la Società [redacted] con sede in Tortolì. Nel suddetto accordo privato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Lanusei il 26 luglio 2020 al n°244 Serie 3, le parti, di comune accordo, stabiliscono che nei mesi di marzo, aprile, maggio, giugno e luglio, sino al 30 settembre 2020, il canone di locazione mensile verrà ridotto dagli attuali €. 2.714,87 + IVA a €. 1.357,44 + IVA mensili (vedasi documentazione allegata).

Sinteticamente l'occupazione dei beni elencati nella presente procedura è la seguente:



#### PIANO TERRA.

- Foglio 5 mappale 3950 sub. 17 occupato con Contratto di affitto dalla Società [redacted] con sede in Oristano;
- Foglio 5 mappale 3950 e 3951 sub. 16 occupato dal debitore Società [redacted] con sede in Tortoli;
- Foglio 5 mappale 3950 e 3951 sub. 14, sub. 15 e particella 3950 e 3951 sub. 3 e sub. 10, sono nella disponibilità del debitore Società [redacted] con sede in Tortoli;

#### PIANO PRIMO.

- Foglio 5 mappale 3950 e 3951 sub. 16. La porzione collocata ad Ovest dello stabile (locale deposito dei lamierati e sgombero) situata sopra il piano affittato alla Società [redacted] è locata dalla Società [redacted] con sede in Tortoli, per una superficie coperta di mq 950 a cui s'aggiunge una superficie esterna adibita a parcheggio meglio specificata nelle planimetrie allegate al Contratto d'affitto;
- Foglio 5 mappale 3950 e 3951 sub. 16, escludendo la porzione locata alla Società [redacted] la restante porzione dello stabile posta al Piano Primo è totalmente occupata dal debitore Società [redacted] con sede in Tortoli.

#### PIANO SECONDO (COPERTURA).

- Foglio 5 mappale 3950 e 3951 sub. 5, sub. 6, sub. 11. Queste particelle rappresentano i lastrici solari e sono nella disponibilità del debitore Società [redacted] con sede in Tortoli.
- Foglio 5 mappale 3950 e 3951 sub. 12, rappresenta il lastrico situato al di sopra del sub. 7 che appartiene ad altra ditta. Il debitore sostiene che non è di sua proprietà nonostante l'intestazione catastale lo ripoti in suo capo.

**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 quesito.

**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.**

Gli immobili non possiedono vincoli artistici, storici, alberghieri, 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 suddetto quesito non è evadibile poiché non esiste un condominio costituito.

Dalle informazioni avute dal titolare della [redacted] si è compreso che al momento non esiste un Amministratore Condominiale, non è presente quindi una contabilità atta ad attestare le spese assegnabili alle Unità Immobiliari appartenenti a terzi (vedasi map. 3950 map. 3951 sub. 7).

### PROVENIENZA VENTENNALE

I suddetti immobili furono edificati su due zone di terreno in località Baccasara, rispettivamente di Ha 0.00.40 riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 1203 e di Ha 1.17.24, riportata al N.C.T. al foglio 5, particella 34, acquistati dalla Società [redacted] con sede in TORTOLI' (NU) dai sigg. [redacted] tramite un Atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] del 12/11/1996, Rep. 128724, Rac. 7768, trascritto il 25/11/1996, ai nn. 7735/5866 e registrato a Cagliari il 02/12/1996 al n° 7963.

**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.**

### SUPERFICIE COMMERCIALE

Le superfici che lo scrivente utilizzerà per la valutazione degli immobili sono le stesse segnalate nel progetto e negli allegati grafici a corredo dell'agibilità (2014).

Nel quadro successivo le estensioni saranno scisse facendo la distinzione delle Unità Immobiliari e della loro destinazione. Le componenti distintive saranno determinate dal grado di finitura e dall'utilizzo specifico degli ambienti che determinerà un apprezzamento più o meno elevato della porzione da periziare.



#### Attività commerciale n°2 (sub. 16)

• Sub. 16, Sup. Vendita (Piano Terra e Primo) 681,94+219,03	<u>mq 900,97</u>
• Sub. 16, Sup. Deposito (Piano Terra)	<u>mq 209,11</u>
• Sub. 16, Sup. Deposito/ricovero auto (Piano Primo)	<u>mq 2.190,21</u>
• Sub. 16, Deposito Lamierati oggi Palestra (Piano Primo)	<u>mq 640,00</u>
• Sub. 16, Sup. Officina (Piano Terra)	<u>mq 923,76</u>
• Sub. 16, Sup. Uffici, wc, depositi officina (Piano Terra) 94,10+27,00+9,90	<u>mq 131,00</u>
• Sub. 16, Area di pertinenza e parcheggi lato Nord (Piano Terra)	<u>mq 1.211,00</u>
• Sub. 16, Rampa lato Nord (Piano Terra/Primo)	<u>mq 168,00</u>
• Sub. 16, Area movimentazione merci lato Sud (Piano Terra)	<u>mq 364,50</u>
• Sub. 16, Area pedonale lato Sud (Piano Terra)	<u>mq 187,50</u>

#### Attività commerciale n°1 (sub. 17)

• Sub. 17, Sup. uffici rivendita (Piano Terra) 543,51+67,22+289,45	<u>mq 900,18</u>
• Sub. 17, Sup. deposito (Piano Terra) 170,36+154,58+36,00+36,00	<u>mq 396,94</u>
• Sub. 17, Area movimentazione merci lato Ovest (Piano Terra)	<u>mq 309,25</u>
• Sub. 17, Area di pertinenza e parcheggi lato Ovest e Sud (Piano Terra)	<u>mq 1.421,00</u>
• Sub. 17, Area pedonale lato Nord (Piano Terra)	<u>mq 40,00</u>

#### Altre Unità Immobiliari

• Sub. 5, Lastrico solare (Piano Secondo)	<u>mq 1.000,00</u>
• Sub. 6, Lastrico solare (Piano Secondo)	<u>mq 300,00</u>
• Sub. 11, Lastrico solare (Piano Secondo)	<u>mq 2.474,00</u>
• Sub. 12, Lastrico solare (Piano Secondo)	<u>mq 1.426,00</u>
• Sub. 14, Area Urbana (Piano Terra)	<u>mq 27,00</u>
• Sub. 15, Area Urbana (Piano Terra)	<u>mq 9,00</u>
• Sub. 3, Scala Esterna (Piano Terra-Primo) mq 22,90	a corpo
• Sub. 10, Aiuola esterna (Piano Terra) mq 238,00	<u>mq 238,00</u>
• Mappale 1203, reliquato (Piano Terra)	<u>mq 40,00</u>
• Mappale 3952, cabina (Piano Terra)	<u>mq 23,00</u>

### METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

#### RICERCHE

La stima è fatta per comparazione, accostando gli immobili da valutare con altri simili per caratteristiche strutturali e commerciali di cui sono noti i prezzi di scambio.

Nell'occasione è stata eseguita un'indagine presso alcuni Agenti Immobiliari della zona oltre ad una ricerca presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e alcuni Studi Notarili.



Sulla sorta di quanto sopra esposto ho appurato che le quotazioni di strutture abitative ricadenti a Tortoli, hanno apprezzamenti diversi in rapporto alla fonte di riferimento.

## RISULTATI DEGLI SCREENING

### A) Parametri O.M.I.

Secondo il parametro espresso dall'Osservatorio Immobiliare per il 1° Semestre dell'anno 2020, i capannoni di tipo industriale con stato conservativo normale, hanno valutazioni che variano da un minimo di €. 500,00/mq, a un max di €. 600,00/mq per la zona industriale di Tortoli.

### Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) -1° Sem. 2020 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Capannoni Industriali	Nuoro	Tortoli	Zona Industriale	500,00	600,00	1,50-2,00
Magazzini	Nuoro	Tortoli	Zona Industriale	1.000,00	1.200,00	4,00-5,00

Da una ricerca svolta dallo scrivente si specifica i valori di mercato sopra riportati sono congruenti con i prezzi praticati nella zona. Per quanto attiene i locali adattati ad uso ufficio o similari, il prezzo è generalmente più elevato di circa il 30-35% rispetto ai valori dei capannoni industriali.

### B) Parametri annunci Privati e Agenzie Immobiliari.

Rifacendosi alle valutazioni espresse da alcuni Agenzie Immobiliari e privati, si rileva che le offerte di vendita per locali adibiti a capannoni variano da €.550,00/mq a €. 800,00/mq, in rapporto alle finiture, agli ornamenti e alla posizione, ecc. Per puro scrupolo conoscitivo lo scrivente segnalerà gli immobili che ha ritrovato e che sommariamente possono essere utilizzati come raffronto con la struttura oggetto di stima. Si specifica che altri immobili ritrovati negli annunci non sono stati segnalati poiché completamente diversi per caratteristiche distributive e tipologiche.

### **1°) Vendita Capannone Industriale a Tortoli -** (data annuncio 13/08/2020)



220.000 € -

Prezzo €. 550,00/mq

**Tortoli**, Nuoro - Vendita in zona industriale di un capannone a schiera di ampia metratura in via Baccasara della superficie di 400m<sup>2</sup>, altezza max 7 metri, con servizi e ufficio. Ottimo stato. Nessuna spesa condominiale. Riferimento annuncio EK-82109524. Annuncio su Immobiliare.it



## 2°) Vendita Capannone in Via Baccasara a Tortoli - (annuncio n°17276798)



800.000 € -

Prezzo €. 816,00/mq

**Tortoli**, Nuoro – In zona industriale, via Baccasara, vendesi capannone in buono stato della superficie di 980 m<sup>2</sup> commerciali distribuito al solo piano terra, con uffici e magazzino di 300 m<sup>2</sup> e piazzale 1.500 m<sup>2</sup>. Classe energetica: non indicato – FONTE: Idealista (Privato)

### Fonte: Agenzie e Privati

(Periodo anno 2020)

Tipologia	Comune	Immobile 1 Euro/mq	Immobile 2 Euro/mq	Prezzo medio Euro/mq
Capannoni	Tortoli	550,00	816,00	683,00

La richiesta di mercato che risulta dalla media è quella di €. 683,00/mq.

### C) Parametri BORSINO IMMOBILIARE.

Secondo il parametro espresso dal Borsino Immobiliare al dicembre dell'anno 2020, i capannoni produttivi, hanno valutazioni che variano da un minimo di €. 327,00/mq, a un max di €. 495,00/mq per la zona industriale di Tortoli, mentre i Magazzini hanno valutazioni che variano da un minimo di €. 653,00/mq, a un max di €. 990,00/mq.

### Fonte: Borsino Immobiliare - Dicembre 2020 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo medio Euro/mq	Prezzo locazioni Euro/mq/mese
Capannoni Industriali	Nuoro	Tortoli	Zona Industriale	411,00	1,09-1,58
Magazzini	Nuoro	Tortoli	Zona Industriale	821,50	2,67-4,16

Da una ricerca svolta dallo scrivente si specifica i valori di mercato sopra riportati sono più elevati, lo scrivente adotterà €/mq 495,00 che si avvicina maggiormente a quello applicato nella zona. Per quanto attiene i locali utilizzati ad uso ufficio o similari, il prezzo è generalmente più elevato di circa il 30-35% rispetto ai valori dei capannoni industriali.



#### D) 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 per strutture simili a quella oggetto non si trovano recenti prezzi di vendita. Negli ultimi anni le alienazioni sono avvenute principalmente per aste giudiziarie o procedure concorsuali con valutazioni percentualmente inferiori rispetto al reale prezzo di mercato. Per questo motivo detto parametro non sarà utilizzato.

#### CONSIDERAZIONI GENERALI

Nonostante i diversi organismi contattati (OMI, Agenzie Immobiliare ecc.) dalle ricerche sono emersi dei valori che, nonostante la differenza, sono simili tra loro e coerenti con il mercato immobiliare locale. Quindi per avere un prezzo che riporti equamente il valore unitario della struttura, lo scrivente adotterà un VALORE MEDIO tra i valori ritrovati in modo da definire il prezzo unitario del bene da periziare.

#### VALORE DESUNTO DALL'ANALISI MEDIA DI MERCATO

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

Valore Medio di Mercato =  $\frac{\sum (550,00 + 683,00 + 495,00)}{3} = 576,00 \text{ €./mq}$

Il Valore Medio di Mercato = **575,00 €./mq**

#### PRECISAZIONI SUI PREZZI DA APPLICARE AGLI IMMOBILI.

Il subalterno 16 possiede le zone adibite a reparto vendita e uffici che hanno delle finiture superiori rispetto all'officina e al deposito situati al piano terra e primo, per questa ragione la loro valutazione sarà incrementata di circa il 35% rispetto al prezzo medio.

Allo stesso modo sarà trattato il subalterno 17 che possiede finiture simili al locale vendite del sub. 16. La palestra sarà invece apprezzata con lo stesso valore unitario del locale deposito e officina.

Il piazzale esterno pavimentato, sarà valutato a €. 120,00/mq in ragione della presenza di sottostrutture e altre opere in esso realizzate (raccolta delle acque, drenaggi, pozzetti, pavimentazioni, ecc.).

I lastrici solari, tenuto conto che non sono edificabili, avranno una valutazione contenuta applicabile solo per lo sfruttamento dell'apposizione di eventuali pannelli solari o altro impianto similare.

Le Unità Immobiliari identificate con i subalterni 14 e 15 e la particella 3952, utilizzate per il posizionamento delle cabine elettriche e del fotovoltaico, saranno valutate a corpo.



## PARAMETRI

In sintesi ai fini della stima parametrica, per le Unità Immobiliari in esame, saranno adottati dei valori differenti rapportati all'uso e alle caratteristiche di costruzione dei locali esaminati.

Si chiarisce che i valori si riferiscono esclusivamente alle strutture murarie, sono esclusi dall'apprezzamento tutti i macchinari e le attrezzature (vedasi officina e alcuni depositi).

- Locale officina e depositi (parte Sub. 16)	€.	575,00/mq.
- Locale Uffici e locale vendita (parte Sub. 16 e sub. 17)	€.	776,00/mq.
- Piazzale	€.	120,00/mq.
- Beni comuni non censibili (sub. 3 e sub. 3)	€.	300,00/mq.
- Lastrici solari (sub. 5 e sub. 6 e sub. 11)	€.	15,00/mq.
- Altri immobili (sub. 14, sub. 15, sub. 10)		a corpo

## ADOZIONE DEI CRITERI DI APPREZZAMENTO O RIDUZIONE

In genere per fissare il corretto valore unitario all'immobile da periziare è di rigore applicare dei coefficienti correttivi.

Questi si ritiene siano imputabili ad una serie di fattori, che definiscono le caratteristiche soggettive dell'immobile. La norma, anche se non assoluta, reputa che il criterio più attendibile sia quello di determinare dei coefficienti che tengano conto di tutte quelle influenze positive e negative che possono incidere su di esso (logoramento fisico, superamento tecnico e organico, gestione antieconomica ecc.)

I principali elementi caratteristici che concorrono nella determinazione del coefficiente di degrado sono:

- la vetustà (cioè l'età della costruzione); - lo stato di conservazione; - le tecniche o caratteristiche costruttive adottate; - le finiture; - l'ubicazione del fabbricato; - la sua destinazione in funzione dell'uso; - una serie di voci secondarie che possono indicare la presenza d'impianti o meno.

### Coefficiente di vetustà (Kv).

Per quanto concerne la vetustà, si ritiene possa adottarsi una percentuale decrescente che nella fattispecie è di circa il 3% al 10 anno, del 6% al 25 anno, del 10% al 30 anno e del 15% oltre il 40 anno.

### Stato di conservazione (Sc).

In merito allo stato di conservazione e di manutenzione generale, si possono adottare sostanzialmente tre valori e cioè buono, medio e scadente. Il coefficiente buono sarà pari a 1 (0%), per quanto riguarda quello medio esso sarà pari a 0.95 (-5%) e infine per quanto concerne quello scadente esso sarà pari a 0.90 (-10%).

### Tecnica costruttiva (Tc).

La tecnica costruttiva e le finiture sono sostanziali per la valutazione economica, poiché il fabbricato potrebbe essere stato costruito con una tecnica costruttiva oramai superata ossia con quelle implicazioni di carattere distributivo dell'abitazione che possono



condurre a un migliore sfruttamento della stessa. Esse si distinguono moderna con coefficiente pari a 1 (0%), medie con coefficiente variabile tra 0,95 (-5%) e 0,90 (-10%), superate con coefficiente tra 0,85 (-15%) e 0,80 (-20%).

#### Coefficiente d'ubicazione (Ku).

L'ubicazione del fabbricato può influire sul coefficiente complessivo di degrado, in rapporto alla posizione del fabbricato rispetto alle attività economiche collegate, alle vie d'accesso e ai mezzi di comunicazione. Il coefficiente varia da 1 (0%) a 0.90 (-10%).

#### Coefficiente di destinazione in funzione all'uso (Kdu).

Questo parametro è di notevole utilità poiché si rapporta numericamente la valorizzazione del fabbricato in funzione dell'uso che dello stesso è fatto. La determinazione di tale coefficiente di destinazione parte dalla considerazione che si ha una variazione quando il fabbricato è qualitativamente superiore o inferiore al suo uso. Detto coefficiente può variare da 1 (0%) a 0.90 (-10%). In alcuni casi può essere superiore.

#### Altri elementi (Ki).

Altri coefficienti di cui bisogna tenere conto dello stato di conservazione degli impianti e l'adeguatezza alle attuali normative. Lo stato delle finiture. In questo caso bisogna adottare un coefficiente variabile da 1 (0%) a 0.85 (-15%) che in alcuni casi può addirittura essere incrementato se gli impianti sono numerosi e a norma.

Una volta determinati i coefficienti di cui sopra, essi saranno moltiplicati tra loro per avere un coefficiente unico.

Fig. 5 Particella 3950 sub. 16

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Ki	Totale
Unità Immobiliare composta da Locale vendita, Uffici, depositi, magazzino e officina	-3	0	0	0	+2	+3	+ 2%
<b>TOTALE</b>							<b>+ 2%</b>

Fig. 5 Particella 3950 sub. 17

Bene	Kv	Sc	Tc	Ku	Kdu	Ki	Totale
Unità Immobiliare composta da Locale vendita, Uffici, depositi e magazzino.	-3	0	0	0	0	+3	+ 0%
<b>TOTALE</b>							<b>+ 0%</b>

#### Deprezzamento.

Partendo dai parametri unitari sopra esposti, si applicherà il suddetto coefficiente di correzione alle Unità Immobiliari sub. 16 e sub. 17. Agli altri subalterni e le altre particelle non saranno applicati coefficienti correttivi.



## VALUTAZIONE CON METODO DI CONFRONTO

**Fig. 5 Particella 3950 sub. 16**

Immobilie	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Locale vendita (Piano Terra)	900,97	776,00	+ 2%	€. 713.135,77
Locale deposito (Piano Terra e Piano Primo )	209,11+ 2.190,21	575,00	+ 2%	€. 1.407.201,10
Locale officina (Piano Terra)	923,76	575,00	+ 2%	€. 541.785,24
Locali uffici,wc,(Piano Terra)	131,00	776,00	+ 2%	€. 103.689,12
Locale palestra (Piano Primo)	640,00	776,00	+ 2%	€. 506.572,80
Area pertinenza, parcheggi (lato Nord)	1.211,00	120,00		€. 145.320,00
Rampa (lato Nord)	168,00	300,00		€. 50.400,00
Area movimentazioni merci (lato Sud)	364,50	120,00		€. 43.740,00
Area pedonale (lato Sud)	187,50	120,00		€. 22.500,00
<b>Valore dell'Unità Immobiliare e pertinenze</b>				<b>€. 3.534.343,90</b>
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 3.534.300,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 3.534.300,00

(diconsi Euro tremilionicinquecentotrentaquattromilatrecento/00).

**Fig. 5 Particella 3950 sub. 17**

Immobilie	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Locale uffici e vendita (Piano Terra)	900,18	776,00	+ 0%	€. 698.539,68
Locale deposito (Piano Terra)	396,94	575,00	+ 0%	€. 228.240,50
Area movimentazioni merci (lato Ovest)	309,25	120,00		€. 37.110,00
Area pertinenza, parcheggi (lato Ovest)	1.421,00	120,00		€. 170.520,00
Area pedonale (lato Nord)	40,00	120,00		€. 4.800,00
<b>Valore dell'Unità Immobiliare e pertinenze</b>				<b>€. 1.139.210,10</b>
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 1.139.200,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 1.139.200,00

(diconsi Euro unmilione centotrentanove miladuecento/00).

**Fig. 5 Particella 3950 sub. 5**

Immobilie	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Lastrico solare Sub.5 (Piano secondo)	1.000,00	15,00		€. 15.000,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 15.000,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 15.000,00

(diconsi Euro quindicimila/00).



**Fig. 5 Particella 3950 sub. 6**

Immobilie	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Lastrico solare Sub.6 (Piano secondo)	300,00	15,00		€. 4.500,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 4.500,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 4.500,00  
(diconsi Euro quattromilacinquecento/00).

**Fig. 5 Particella 3950 sub. 11**

Immobilie	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Lastrico solare Sub.11 (Piano secondo)	2.474,00	15,00		€. 37.110,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 37.100,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 37.100,00  
(diconsi Euro trentasettemilacento/00).

**Fig. 5 Particella 3950 sub. 12 (sopra il sub. 7 appartenente ad altra ditta)**

Immobilie	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Lastrico solare Sub.12 (Piano secondo)	1.426,00	15,00		€. 21.390,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 21.400,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 21.400,00  
(diconsi Euro ventunomilaquattrocento/00).

**Fig. 5 Particella 3950 sub. 14**

Immobilie	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Area Urbana Sub.14 (Piano Terra) Cabina Trarf. Fotovoltaico	27,00 mq	a corpo	Esclusi macchinari	€. 13.500,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 13.500,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 13.500,00  
(diconsi Euro tredicimilacinquecento/00).

**Fig. 5 Particella 3950 sub. 15**

Immobilie	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
Area Urbana Sub.15 (Piano Terra) Cabina Trarf. Fotovoltaico	9,00 mq	a corpo	Esclusi macchinari	€. 4.500,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 4.500,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 4.500,00  
(diconsi Euro quattromilacinquecento/00).



**Fig. 5 Particella 3950 sub. 3**

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
<b>Area Urbana Sub. 3 (Piano Terra/Primo) Scala metallica esterna</b>	circa 2x22,90 mq	a corpo	compresa la scala	€. 11.450,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 11.500,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 11.500,00

(diconsi Euro undicimila cinquecento/00).

**Fig. 5 Particella 3950 sub. 10**

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
<b>Aiuola esterna Sub. 10 (Piano Terra) zona ingresso Ovest</b>	circa 238,00 mq	10,00		€. 2.380,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 2.400,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 2.400,00

(diconsi Euro duemilaquattrocento/00).

**Fig. 5 Mappale 1203**

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
<b>Reliquato strada mappale 1203 zona ingresso Sud-Ovest</b>	circa 40,00 mq	10,00		€. 400,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 400,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 400,00

(diconsi Euro quattrocento/00).

**Fig. 5 Mappale 3952**

Immobile	Superficie	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di riduzione	TOTALE
<b>Area Urbana 3952 zona ingresso Nord-Ovest</b>	circa 23,00 mq	a corpo	Esclusi i macchinari	€. 11.500,00
<b>VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE in cifra tonda</b>				<b>€. 11.500,00</b>

Valore dell'immobile in cifra tonda €. 11.500,00

(diconsi Euro undicimilacinquecento/00).

Il più probabile valore di mercato dei beni appartenenti alla società debitrice, ottenuto attraverso l'analisi sopra descritta e operando le dovute approssimazioni, è pari:

**Valore di mercato dei Beni in cifra tonda €. 4.795.300,00**

(diconsi Euro quattromilionisettecentonovantacinquemilatrecento/00)



## STIMA CON IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

(Income Capitalization Approach)

Per valutare i beni sub. 16 e sub. 17 (sono escluse le pertinenze e le altre Unità Immobiliari compresi i lastrici) 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

In considerazione alla finitura assai elevata delle Unità Immobiliari definite con i Sub. 16 e Sub. 17, lo scrivente utilizzerà la media dei valori di locazione forniti dal Borsino Immobiliare e dall'OMI per la categoria dei MAGAZZINI.

OMI magazzini =  $1/2(4,0+5,0)= 4,50$  €/mq    Borsino magazzini =  $1/2(2,67+4,16)= 3,41$  €/mq

RmIm = **Reddito medio locazione mensile** dei magazzini

Rmtm =  $(4,5+3,41)/2 = 3,95$  €/mq mese In cifra tonda 4,0 €/mq mese

Secondo i dati dell'OMI e del Borsino, il Canone medio per la STRUTTURA DI PERIZIA è di €/mq 4,00 al mese.

### VERIFICA

Per accertare se detti importi sono congrui, lo scrivente farà una VERIFICA con i canoni di affitto utilizzati dal debitore per le locazioni della [REDACTED] e della [REDACTED].

Locale [REDACTED] (sup. effettiva mq 1.297) = Canone d'affitto Mensile €. 4.583,33 = €. 3,53/mese (ridotto a Canone d'affitto Mensile €. 3.770,49 = €. 2,91/mese a causa dell'attuale emergenza sanitaria);

Locale [REDACTED] (sup. effettiva mq 640) = Canone d'affitto Mensile €. 2.666,67 = €. 4,16/mese (ridotto a Canone d'affitto Mensile €. 1.357,44 = €. 2,12/mese a causa dell'attuale emergenza sanitaria);

Dalla verifica si evince che i prezzi stabiliti dal debitore, in fase "normale" (ovvero senza l'imprevisto Sanitario) per i canoni di locazione dei suoi locali, si avvicinano alla media tra i valori dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

Per questa ragione il prezzo di riferimento adottato



#### - CALCOLO DEL VALORE LORDO DI LOCAZIONE MENSILE DEL SUB. 17

Il valore utilizzato sarà quello di €. 4,00/mq mese che sarà moltiplicato per la consistenza dell'immobile oggetto di perizia.

### STIMA DEL SUB. 17

a) Rt (mensile) Magazzini = €/mq 4,00 \* 1.297,12 = 5.188,48 €/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) abitazione = 5.188,48 \* 12 = 62.261,76 €/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.

Abitazione: Rn = Rt (annuale) – 15% (Spese) = 62.261,76 – 9.339,26 = 52.922,50 €/anno (\*\*)

Corrispondente a un affitto netto di €. 4.410,00/mese.

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 €. 776,00/mq. Mentre il valore di locazione, poiché derivante da parametri documentati, sarà quello di €.4,00/mq al mese.

Ne deriva:

SAGGIO MEDIO = €/mq 4,00 x 12 = €/annul 48,00 : €/mq 776,00 x 100 = 6,2%

Vista la tipologia d'immobile, si ritiene congruo adottare questo saggio di 6,00%

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

Vm (mercato) = Rn / i = 52.922,5 / 6% = €. 882.041,66

Con arrotondamento €. 882.000,00

(n.b.) I restanti valori dell'area di movimentazioni merci, dei parcheggi e dell'area pedonale, saranno gli stessi calcolati con la stima parametrica.



Valore finale del sub. 17 con il metodo della Capitalizzazione dei redditi:

- Struttura Locale sub. 17	€.	882.000,00
- Area movimentazione Merci	€.	37.110,00
- Area pertinenze e parcheggi	€.	170.520,00
- Area pedonale	€.	<u>4.800,00</u>
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE SUB. 17	€.	1.094.430,00

**VALORE DI MERCATO CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

**diconsi €. 1.094.430,00**

(diconsi Euro unmilionenovantaquattromilaquattrocentotrenta/00).

### GIUDIZIO DI STIMA DEL SUB. 17

Procedimento parametrico/confronto	€.	1.139.200,00
Procedimento Capitalizzazione dei redditi	€.	1.094.430,00
<b>VALORE MEDIO</b>	€.	<b>1.116.815,00</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 €. 1.117.000,00**

(diconsi Euro unmilione centodiciassettemila/00)

### STIMA DEL SUB. 16

a) Rt (mensile) di tutta la struttura compresa la palestra, l'officina e il magazzino

$$= \text{€./mq } 4,00 * 4.995,05 = 19.980,20 \text{ €/mese (*)}$$

(\*) 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.

$$\text{Rt (annuale) abitazione} = 19.980,20 * 12 = 239.762,40 \text{ €/anno}$$

c) - SPESE ANNUALI

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

Poiché, a differenza del sub. 17, sono presenti diversi locali quali reparto vendite autoveicoli, officina, magazzino e locale palestra, le spese stimate per la presente Unità Immobiliare si aggirano in circa il -20 % dell'affitto annuo.



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

Dal Canone Lordo Annuale saranno dedotte le spese.

Abitazione:  $R_n = R_t \text{ (annuale)} - 20\% \text{ (Spese)} = 239.762,40 - 47.952,48 = 191.809,92 \text{ €/anno}$

(\*\*) Corrispondente a un affitto netto di €. 15.984,16/mese.

**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 €. 776,00/mq. Mentre il valore di locazione, poiché derivante da parametri documentati, sarà quello di €.4,00/mq al mese.

Ne deriva:

$SAGGIO \text{ MEDIO} = \text{€./mq } 4,00 \times 12 = \text{€./annui } 48,00 : \text{€./mq } 776,00 \times 100 = 6,2\%$

Vista la tipologia d'immobile, si ritiene congruo adottare questo saggio di 6,00%

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

$V_m \text{ (mercato)} = R_n / i = 191.809,92 / 6\% = \text{€. } 3.196.832,00$

Con arrotondamento €. 3.197.000,00

(n.b.) I restanti valori dell'area di movimentazioni merci, dei parcheggi e dell'area pedonale, saranno gli stessi calcolati con la stima parametrica.

Valore finale del sub. 16 con il metodo della Capitalizzazione dei redditi:

- Struttura Locale sub. 16	€. 3.197.000,00
- Area pertinenze e parcheggi	€. 145.320,00
- Rampa Nord	€. 50.400,00
- Area movimentazione Merci	€. 43.740,00
- Area pedonale	€. <u>22.500,00</u>
<b>VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE SUB. 16</b>	<b>€. 3.458.960,00</b>

**VALORE DI MERCATO CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

**diconsi €. 3.458.960,00**

(diconsi Euro tremilioniquattrocentocinquantottomilanovecentosessanta/00).

**GIUDIZIO DI STIMA DEL SUB. 16**

Procedimento parametrico/confronto	€. 3.534.300,00
Procedimento Capitalizzazione dei redditi	€. 3.458.960,00
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€. 3.496.630,00</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 €. 3.496.600,00**

(diconsi Euro tremilioniquattrocentonovantaseimilaseicento/00)

Gli altri immobili interessati dalla presente Esecuzione non possono essere stimati con il metodo di capitalizzazione del reddito, pertanto avranno la stessa valutazione segnalata nella stima parametrica.

## SPECCHIO FINALE DELLE VALUTAZIONI DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	VALORI
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 5 (lastrico)	€. 15.000,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 6 (lastrico)	€. 4.500,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 11 (lastrico)	€. 37.100,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 12 (lastrico)	€. 21.400,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 14 (area urbana)	€. 13.500,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 15 (area urbana)	€. 4.500,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 16 (Stabile D/8)	€. 3.496.600,00
Fg. 5 particella 3950 e 3951 sub. 17 (Stabile D/8)	€. 1.117.000,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 3 (Scala)	€. 11.500,00
Fg. 5 particella 3950 sub. 10 (Aiuola)	€. 2.400,00
Fg. 5 particella 1203 (reliquato)	€. 400,00
Fg. 5 particella 3952 (Ente Urbano)	€. 11.500,00
<b>VALORE TOTALE DELLA STRUTTURA</b>	<b>€. 4.735.400,00</b>

**Valore di mercato dei Beni in cifra tonda €. 4.735.400,00**

(diconsi Euro quattromilionisettescentotrentacinquemilaquattrocento/00)

## SPECCHIO FINALE DEL VALORE DEI LOTTI

<b>VALORE DEL LOTTO 1</b>	<b>€. 3.688.910,00</b>
<b>VALORE DEL LOTTO 2</b>	<b>€. 1.131.750,00</b>



Si precisa che il calcolo compiuto dal C.T.U., a prescindere dall'impostazione a metro quadrato, considera le Unità Immobiliari a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

#### S'allega:

1. All. 1\_Verballi d'ispezione n°1 e n°2;
2. All. 2\_Conferimento incarico e quesiti dati dal Giudice dell'Esecuzione allo scrivente;
3. All. 2A\_Acettazione Conferimento incarico e quesiti dati dal Giudice dell'Esecuzione allo scrivente;
4. All. 3\_Certificazione Notarile e Visure Immobili;
5. All. 4\_Specchio Visure Immobili intestati alla ditta Debitrice;
6. All. 5\_Copia dell'Atto di compravendita del terreno di sedime di edificazione dell'immobile;
7. All. 6\_Concessione Edilizia n°77/2006;
8. All. 7\_Pratica SUAP 2380 del 2012;
9. All. 8\_Provvedimento Finale Pratica SUAP 2380 del 2012;
10. All. 9\_Relazione Tecnica Pratica SUAP 2380 del 2012;
11. All. 10\_Provvedimento SUAP n. 2591 del 2012 Relazione Tecnica Pratica SUAP 2380 del 2012;
12. All. 11\_Relazione Tecnica e schema impianto del Provvedimento SUAP n. 2591 del 24/04/2012;
13. All. 11A\_Relazione Tecnica e schema impianto del Provvedimento SUAP n. 2591 del 14/06/2012;
14. All. 12\_Relazione Tecnica Impianto Fotovoltaico del Provvedimento SUAP n. 2591;
15. All. 13\_Provvedimento SUAP n. 2592 del 2012;
16. All. 14\_Relazione Tecnica Impianto Fotovoltaico Provvedimento SUAP n. 2592 del 2012;
17. All. 15\_Pratica di AGIBILITA n. 155011091095 del 24/08/2011;
18. All. 16\_Pratica Variante Interna n. 4030 del 2013;
19. All. 17\_Pratica Edilizia SUAP n. 8055 del 2014, riguardante la dismissione di una parte dell'impianto fotovoltaico;
20. All. 18\_Provvedimento SUAP n. 751 AGIBILITA del 04-08-2014;
21. All. 19\_Tav 4 Piante stato di progetto del fabbricato nell'aprile 2014;
22. All. 20\_Tav 5 Sezioni e prospetti del fabbricato nell'aprile 2014;
23. All. 21\_Tav 6 Planimetria e destinazioni d'uso del fabbricato nell'aprile 2014;
24. All. 22\_Tav 7 Planimetria e destinazioni d'uso dei piazzali del fabbricato nell'aprile 2014;
25. All. 23\_Elaborato Planimetrico dell'accatastamento dello stabile nel 2012;
26. All. 24\_Elaborato Planimetrico dell'accatastamento dello stabile nel 2013;
27. All. 25\_Elaborato Planimetrico dell'accatastamento dello stabile nel 2017;
28. All. 26\_Planimetria di accatastamento del mappale 3951 sub. 16 nel 2017;
29. All. 27\_Planimetria di accatastamento del mappale 3951 sub. 17 nel 2017;
30. All. 28\_Stralcio della Mappa catastale dei luoghi;
31. All. 29\_Primo contratto locazione [redacted] del 01/06/2011;
32. All. 30\_Secondo contratto locazione [redacted] dopo 1 anno dal 01/06/2011;
33. All. 31\_Terzo contratto locazione [redacted] 2VARIAZIONE del 26-10-2012;
34. All. 32\_Quarto contratto locazione [redacted] RIDUZIONE del canone mesi 2020;
35. All. 33\_Primo Contratto di Locazione [redacted] del 01/11/2014;
36. All. 34\_Secondo Contratto Locazione [redacted] per il SUBENTRO, compresa la quietanza;



37. All.35\_Terzo Contratto di Locazione [redacted] con RIDUZIONE del canone di locazione nei mesi 2020;
38. All.36\_Foto dell'area e dei prospetti Esterni dell'Edificio;
39. All.36A\_Foto dei prospetti Esterni dell'Edificio;
40. All.37\_Foto dei Corpi Esterni all'edificio;
41. All.38\_Foto dei Piazzali Esterni dell'edificio;
42. All.39\_Foto degli ambienti interni del sub. 16, al piano Terra, utilizzato dalla [redacted];
43. All.40\_Foto degli ambienti interni del sub. 16, al piano Primo, utilizzato dalla [redacted];
44. All.41\_Foto degli ambienti interni dell'Officina e del Deposito automezzi, sub. 16 utilizzato dalla [redacted];
45. All.42\_Visura Borsino Immobiliare Capannoni e magazzini nel dicembre 2020;
46. All.43\_Visura\_OMI\_Capannoni\_1 Sem. 2020;
47. All.44\_Visura\_OMI\_Magazzini\_1Sem2020
48. All.45\_Lettera di sopralluogo sugli immobili inviata dal CTU al debitore e alla banca;
49. All.46\_Lettera inviata dal CTU al Comune per l'Accesso agli Atti con l'indicazione dell'importo del pagamento;
50. All.47\_Lettera inviata dal CTU al SUAP di Tortolì per l'Accesso agli Atti con l'indicazione dell'importo del pagamento;
51. All.48\_Ricevuta del Bonifico di pagamento delle spese sostenute dal CTU e richieste dal Comune per l'Accesso agli Atti;
52. All.49\_Lettera consegnata dal SUAPE al CTU per l'Accesso agli Atti;
53. All.50\_Ricevuta del Bonifico di pagamento delle spese sostenute dal CTU e richieste dal SUAPE per l'Accesso agli Atti;

Lanusei 23 dicembre 2020

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

