

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° 25/2021

PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

nei confronti della: [REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL	: 27 dicembre 2021
GIUDICE	: dott. Francesco Alterio
L'ESPERTO	: geom. Roberto Musiu
RINVIO	: 26 maggio 2022

Lanusei: 12 marzo 2022

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



Roberto Musiu

Indice

➤ Premessa	pag. 3
➤ Quesiti giudiziari.....	pag. 3-6
➤ Operazioni di consulenza.....	pag. 6
➤ Quesito n°1 (<i>trascrizioni, iscrizioni</i>).....	pag. 7-9
➤ Quesito n°2 (<i>descrizione degli immobili</i>).....	pag. 9-14
➤ Caratteristiche costruttive dell'edificio	pag. 9
➤ Planimetrie satellitari, catastali e foto esterne.....	pag. 10-11
➤ Elaborato planimetrico	pag. 12
➤ Descrizione generale del bene	pag. 13
➤ Finiture, dotazioni impiantistiche, condizioni e condominio	pag. 13-14
➤ Quesito n°3 (<i>conformità descrizione attuale e pignoramento</i>).....	pag. 14
➤ Quesito n°4 (<i>aggiornamento catastale</i>).....	pag. 14
➤ Quesito n°5 (<i>utilizzazione prevista dallo strumento urb. comunale</i>).	pag. 15
➤ Quesito n°6 (<i>conformità urbanistica</i>).....	pag. 15-16
➤ Quesito n°7 (<i>formazione dei lotti</i>)	pag. 16
➤ Quesito n°8 (<i>divisibilità dei beni pro quota</i>).....	pag. 17
➤ Quesito n°9 (<i>occupazione attuale dei beni</i>).....	pag. 17
➤ Quesito n°10 (<i>provvedimento assegnazione casa coniugale</i>).....	pag. 17
➤ Quesito n°11 (<i>vincoli artistici, storici etc.</i>).....	pag. 17
➤ Quesito n°12 (<i>spese condominiali..</i>).....	pag. 18
➤ Quesito n°13 (<i>valore degli immobili</i>).....	pag. 18-25
➤ Superficie dei vari ambienti e superficie commerciale	pag. 19
➤ Ricerca comparabili	pag. 20-22
➤ Valutazione con il Metodo di stima del confronto di mercato	pag. 22-23
➤ Valutazione con il Metodo di Capitalizzazione dei Redditi	pag. 24-25
➤ Giudizio di stima con entrambi i metodi	pag. 25
➤ Specchio finale di valutazione del bene	pag. 25
➤ Conclusioni ed Elenco allegati	pag. 25-26



Al Signor Giudice dell'Esecuzione

Pratica n° 25/2021

promossa da [REDACTED]
nei confronti della: [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 31 dicembre 2021, riceveva dal Giudice del Tribunale, dott. Alterio, il mandato di compiere una perizia tecnica sull'Esecuzione Immobiliare soprascritta.

La proprietà oggetto di pignoramento è la seguente:

In Comune di Tortolì

quota di 1/1 dell'immobile rilevato al Catasto Fabbricati di proprietà [REDACTED] -In fallimento, distinto al NCEU al Foglio 5, particella 4534 sub. 14, Categoria A/10, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale mq 54, Rendita € 371,85.

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

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

1. ... **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., **la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, (attraverso l'esame dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore) nonché l'adempimento degli incombeni dell'art. 498 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure 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 (calpestable) 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 ri-**

3

Geom. Roberto Musiu

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

levata difformità **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo ai dati attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

4. ... **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. ... **indichi** l'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico comunale;
6. ... **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;
7. ... **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione** all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **allegghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
8. ... **se** l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei proprietari 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 proprietari 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) **alleghi 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 26 maggio 2022.

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

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **02 febbraio 2022**, a mezzo PEC, lo scrivente inviava un avviso [REDACTED] e al Creditore procedente per informali che il giorno **08 febbraio 2022**, alle ore 9:00, sarebbero iniziate le operazioni peritali sul bene interessato dalla procedura Esecutiva.

In data **04 febbraio 2022** [REDACTED] avvisava telefonicamente lo scrivente per segnalare la sua indisponibilità per tale giornata e domandava il rinvio ad altra data. A tale proposito lo scrivente formulava una nuova data per il giorno **17 febbraio 2021 alle ore 12:00** sui luoghi. L'ispezione sull'immobile avveniva comunque sia il giorno 08/02/2022 (dall'esterno) e sia il giorno 17/02/2022 (interno ed esterno).

In quest'ultima data presenziavano:

- Per il creditore procedente: nessuno;

- Per il debitore: nessuno;

- Altri intervenuti: [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di possessori dell'immobile.

Il controllo iniziato alle ore 12:00 terminava alle ore 13:15. Nel corso della verifica il sottoscritto esaminava l'Unità Immobiliare con l'intento di compiere tutti gli accertamenti richiesti nel mandato giudiziario. Gli accertamenti comunali, dopo la richiesta di accesso agli

atti del **19 gennaio 2022** e il sopralluogo negli Uffici in data **04 marzo 2022**, si completavano con la documentazione rilasciata il giorno **14 marzo 2022**.

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

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

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

Quanto domandato è stato compiuto dal Creditore procedente, mediante la produzione della Certificazione Notarile datata 13 dicembre 2021, a cura del dottor Giulia Messina Vitrano, Notaio di Corleone iscritta presso il Collegio Notarile di Palermo e Termini Imerese. In considerazione a quanto in essa riportato è emerso che, nel ventennio le provenienze e le formalità a carico [REDACTED] con **aggiornamento al 28 ottobre 2021**, sono le seguenti:

DEBITRICE ESECUTATA:

[REDACTED]

PROVENIENZA IMMOBILI

Si precisa che la particella 4534, al catasto, deriva dalla particelle 997 e ha ricompreso la particella 999.

Agli esecutati, [REDACTED] la quota in piena proprietà degli immobili Tortoli Foglio 5 Particella 997 Particella 999, è **pervenuta per atto di compravendita** [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio ANDREANI FEDERICO Sede CAGLIARI registrato a Cagliari 1, in data 05/01/2010 al n.31, trascritto a Nuoro il [REDACTED] nn. [REDACTED] R.G e nn. [REDACTED] R.P. da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a ROMA Codice fiscale [REDACTED]

Nel ventennio preso in esame, antecedente la trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori provenienze.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- **ISCRIZIONE NN.** [REDACTED] del [REDACTED] - IPOTECA VOLONTARIA - nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 11/04/2011 Numero di repertorio 2098/1457 Notaio FANCELLO GIANNI Sede MACOMER (NU).

A favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO S.P.A. Sede BERGAMO Codice fiscale 03034840169 (Domicilio ipotecario eletto BERGAMO PIAZZA VITTORIO VENETO 8), contro [REDACTED] capitale € xxxxxxxxx, Totale €. xxxxxxxxxx durata 25 anni, grava su Tortoli Foglio 5, Particella

4534 Sub. 1, Particella 4534 Sub. 2, Particella 4534 Sub. 7, Particella 4534 Sub. 11, Particella 4534 Sub. 12, Particella 4534 Sub. 13, Particella 4534 Sub. 14, Particella 4534 Sub. 8.

- **SI SEGNALE PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 24.10.2016** Numero di repertorio [REDACTED] Notaio DESSY ALESSANDRO Sede LANUSEI (OG) trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore di [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in Tortoli Foglio 5 Particella 4534 Sub. 14 contro [REDACTED] Sede TORTOLI' (NU) Codice fiscale [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE NN.** [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/10/2021 Numero di repertorio 216 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LANUSEI Sede LANUSEI (OG)
A favore di [REDACTED] (TV) Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente; [REDACTED])
contro [REDACTED] Sede TORTOLI' (NU) Codice Fiscale [REDACTED]
Grava su Tortoli Foglio 5 Particella 4534 Sub. 14

DESCRIZIONE DEL BENE SECONDO LE RISULTANZE CATASTALI

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della relazione notarile, alla data del 28/10/2021, risulta essere censito come segue:

Catasto fabbricati di TORTOLI' (NU) Foglio 5, Particella 4534, Subalterno 14, Classe 1, Consistenza 4 vani, Totale: 54 mq. Totale escluse aree scoperte 54 mq, Rendita catastale Euro 371,85, Indirizzo VIA GOFFREDO CASALIS -1

in ditta a: [REDACTED] piena proprietà 1/1.
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 20/01/2011 protocollo n. NU0015180 in atti dal 20/01/2011 COSTITUZIONE (n. 814.1/2011)
Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 20/01/2011 in atti dal 20/01/2011 (n.000814/2011).
Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/02/2016 in atti dal 07/02/2016 (n.005883/2016).
Dati derivanti da: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 24/10/2012 protocollo n. NU0192254 in atti dal 24/10/2012 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 20773.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/10/2013 protocollo n. NU0126481 in atti dal 24/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35346.1/2013) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.
Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

NOTA DELL'ESPERTO: Durante la verifica catastale sui subalterni che compongono il bene interessato dal pignoramento è emerso che **nell'istanza di vendita non figura la particella 4534 sub. 10** (BCNC) che rappresenta la scala di accesso all'Unità Immobiliare (in comune tra i Sub. 13,14 e 21). Detta porzione si sarebbe dovuta introdurre o quantomeno citare tra i beni facenti parte della proprietà. Tuttavia, nonostante l'assenza del suddetto subalterno, lo scrivente la



inserirà nella quota del debitore poiché – anche se priva di intestazione- appartiene implicitamente anche all’Unità Immobiliare esecutata e non può essere estromessa.

QUESITO 2) Descriva, previo necessario accesso, l’immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, Via e numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.);

COMUNE, LOCALITÀ, VIA E NUMERO CIVICO.

Il bene è localizzato nella periferia dell’abitato di Tortolì sul quadrante Est verso Arbatax. È raggiungibile percorrendo la Strada Statale 125 dir in direzione Arbatax sino alla deviazione per la località di Porto Frailis. Da quest’ultima si percorre la Via Europa e successivamente la Via Parigi sino al raggiungimento della traversa di Via Casalis dove l’immobile si trova al civico 1.

Il locale è individuabile al piano primo di una più vasta struttura abitativa ad uso residenziale.

Il contesto edilizio zonale appare in gran parte edificato con costruzioni comprese tra i due e i tre livelli. La destinazione d’uso è prevalentemente di carattere residenziale con alcune presenze di attività turistiche e servizi pubblici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL’EDIFICIO

La struttura è formata prevalentemente da appartamenti ad uso residenziale dislocati su un’ampia superficie unita a diverse pertinenze ad uso esclusivo.

L’organismo edilizio di tutto il complesso è in muratura laterizia portante. Ad essa sono accostate localmente delle opere in calcestruzzo di adeguate dimensioni.

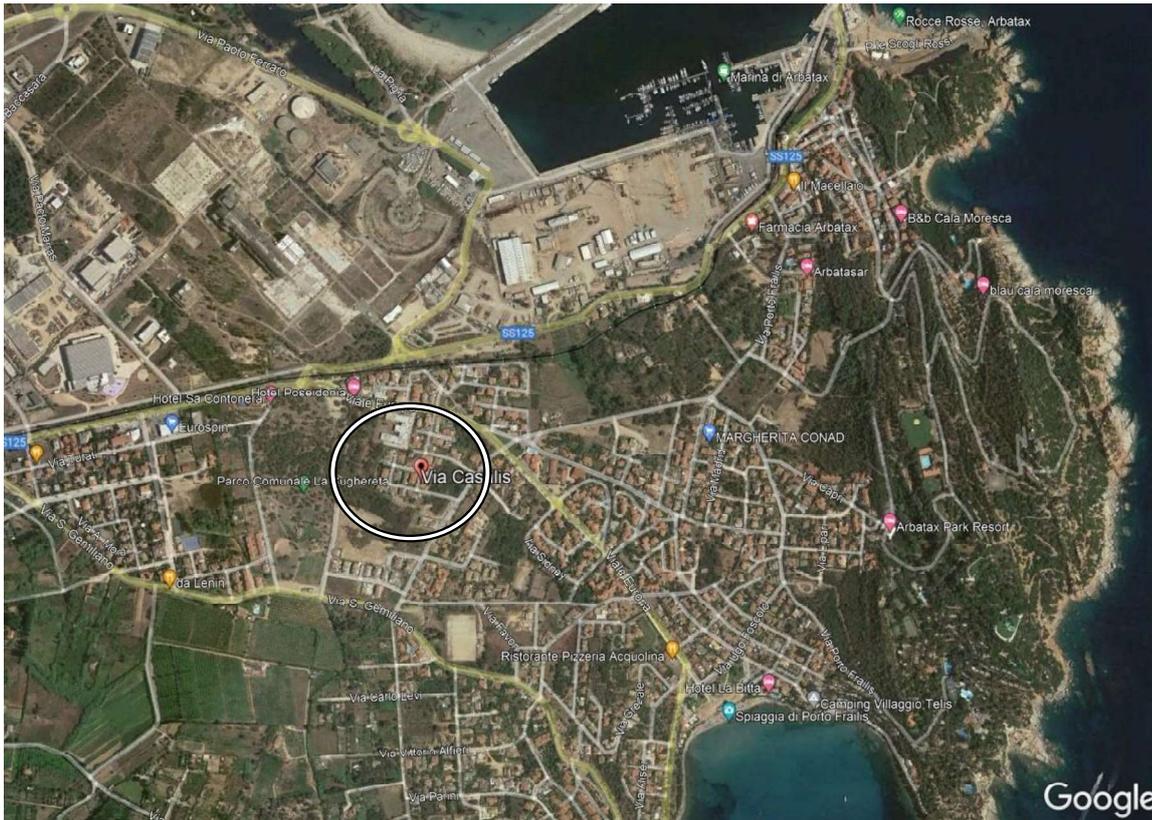
I solai intermedi dei vari livelli sono in laterocemento di spessore medio cm 25. La copertura è in tetto con falde a piccoli padiglioni ricoperte da un manto di tegole. Le murature di tamponamento sono in laterizio “Termoblocco” dello spessore cm 33 (compreso l’intonaco), mentre i serramenti sono in alluminio con vetratura doppia, protetti esternamente con serrendine in pvc avvolgibili. Tutte le aree esterne sono pavimentate in mattoni autobloccanti in cemento. L’accesso all’Unità Immobiliare avviene per mezzo di una scala esterna che, dalla strada, conduce al primo piano dove si trova l’ingresso al locale.

Per quanto attiene il locale oggetto di stima (Sub. 14) si può riferire che questi possiede le stesse caratteristiche costruttive della struttura principale ovvero murature di tamponamento in “termoblocco” cm 30x25x20, tramezzature interne in mattoni (cm 8x15x30) disposti di coltello, solai in laterocemento e pavimentazioni in gres. Le soglie dei davanzali sono in granito bocciardato, le cornici del tetto sono in doppia tegola con mattoncino e gronde in rame. La veranda esterna possiede la pavimentazione in mattonelle di gres ed è delimitata da una ringhiera metallica.

La scala esterna che consente di raggiungere il piano, ha gradini in cls rivestiti in granito grigio e i pianerottoli in mattonelle di gres. Il cortile dell’ingresso al piano terra è ricoperto con una pavimentazione in gres.



Planimetria satellitare di localizzazione del bene nell'abitato



Il locale individuato con la **particella 4534 sub.14** è visibile dalla via Casalis frontalmente al muro perimetrale che cinge la parte Est della struttura edilizia. Di seguito lo scrivente rappresenterà con delle fotografie e delle planimetrie la posizione del bene nel contesto immobiliare.



Veduta dell'ingresso lato Sud (Via Casalis)



Veduta dal lato Est (Verande)



PLANIMETRIA SATELLITARE RAVVICINATA



 Locale di perizia - partic. 4534 sub. 14 -

Confina: sul lato Nord con l'appartamento Sub. 6 (proprietà Serra Simone), nei lati Est e Ovest con il cortile pertinenziale del Sub. 2 (ditta Digiovanni Andrea), nel lato Sud l'appartamento Sub. 22 (posseduto dalla ditta Saitta Valentina) e nella parte sottostante con l'alloggio Sub. 2 (ditta Digiovanni Andrea). L'ingresso alla U.I. avviene dal lato Sud (Via Casalis).

MAPPA CATASTALE



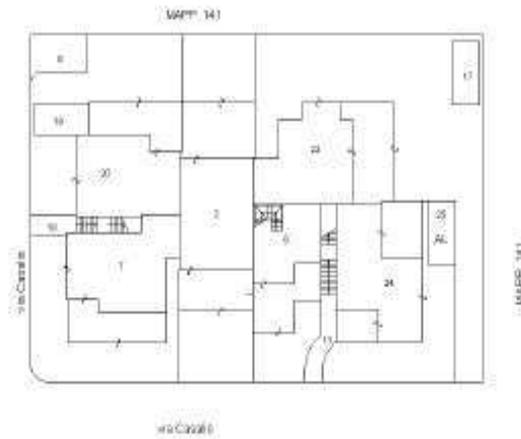
11

Geom. Roberto Musiu

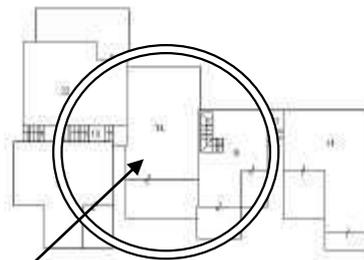
Via Zanardelli - 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas - 09045 QUARTU S.E. (CA)-

ELABORATO PLANIMETRICO (partic. 4534)

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Nuoro	
Compilato da: Murru Maurizio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Nuoro N. 00895			
Comune di Tortolì		Protocollo n. NU0053393 del 20/06/2017	
Sezione:	Foglio: 5	Particella: 4534	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



Piano Terra



Piano Primo

Locale oggetto di esecuzione



DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene distinto al NCEU con il **Fg. 5 partic. 4534 sub. 14**, è rappresentato da una Unità Immobiliare con destinazione catastale Ufficio, ma che in realtà è utilizzata come appartamento. Essa è formata da un primo ambiente (mq 15,00) utilizzato come cucina/pranzo, da una camera da letto (mq 12,00), da un secondo vano (mq 7,60) da un bagno (mq 5,60), da un piccolo ripostiglio (mq 0,65) e da un disimpegno (mq 1,00). Sul Lato Est è presente una veranda coperta (mq 10,80) unita ad un terrazzo scoperto (mq 7,20). Come osservato durante il sopralluogo, tutta l'Unità Immobiliare nonostante abbia la destinazione catastale ad ufficio (categoria A/10), in realtà è adibita ad appartamento.

L'alloggio possiede una consistenza catastale di 54,00 mq. La superficie interna netta è di mq 41,85, quella lorda è di mq 52,70 a cui s'aggiunge la veranda sul lato Est di mq 10,80 e una terrazza di mq 7,20.

L'altezza interna è variabile da mt 2,35 sul perimetro a mt 3,10 nella parte centrale dell'U.I. La scala (BCNC sub.10) che dalla strada porta all'ingresso dell'abitazione possiede una superficie di mq 12,90 ed è comune ai sub. 13, 14 e 21, la quota i 1/3 di competenza del sub. 14 è di mq 4,30.

FINITURE INTERNE

Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate mattonelle di gres ceramico adagate su un sottofondo di malta. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in maiolica del tipo liscio sino ad un'altezza di cm 180. Per quanto concerne il portoncino d'ingresso esso è in legno di colore scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio/pvc con taglio termico e vetro doppio, protetti esternamente da avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno; le pareti degli ambienti sono pitturate con colori di tonalità differenti. La veranda esterna e la terrazza sono pavimentate con mattonelle di gres e sono cinte da una ringhiera metallica alta 100 cm. La scala esterna è rivestita nei gradini in granito grigio.

PROSPETTI ESTERNO LOCALE



Via Casalis n.1 - Lato Ingresso



Via Casalis - Lato Veranda e terrazza

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'impianto elettrico transita all'interno delle murature, l'impianto idrico è sottotraccia, l'impianto fognario è realizzato con tubazioni collegate direttamente alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è predisposto per le pompe di calore ma non sono presenti i macchinari.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

La struttura, si presenta internamente in buone condizioni. Ha finiture tipiche degli anni 2000 ed è di ottimale fattura. Da un'analisi sulle murature non si rileva la presenza di lesioni o altro problema strutturale. Per quanto attiene gli esterni, l'edificio si mostra con una valida parvenza estetica.

CONDOMINIO

Il locale NON E' INSERITO IN UN CONDOMINIO.

ETÀ DELLA COSTRUZIONE

La struttura ha ottenuto il primo intervento autorizzativo con la Concessione Edilizia n°81 del 30 ottobre 2009, Pratica Edilizia n°6810, ad essa ne è succeduta una seconda ovvero la Concessione Edilizia n°44 del 22 giugno 2011, pratica Edilizia n°6810/2, che riguarda una variante di assestamento.

I lavori interni sono stati completati con interventi edili nel 2011 a cura della [REDACTED]. Orientativamente la struttura, ha un'età di circa 11 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.

RISPONDEZZA CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

Il bene elencato nell'istanza di vendita, corrisponde ai dati del pignoramento e coincide con la proprietà ispezionata.

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

VARIAZIONI CATASTALI

L'immobile, riguardo ai controlli catastali svolti, non possiede difformità interne.

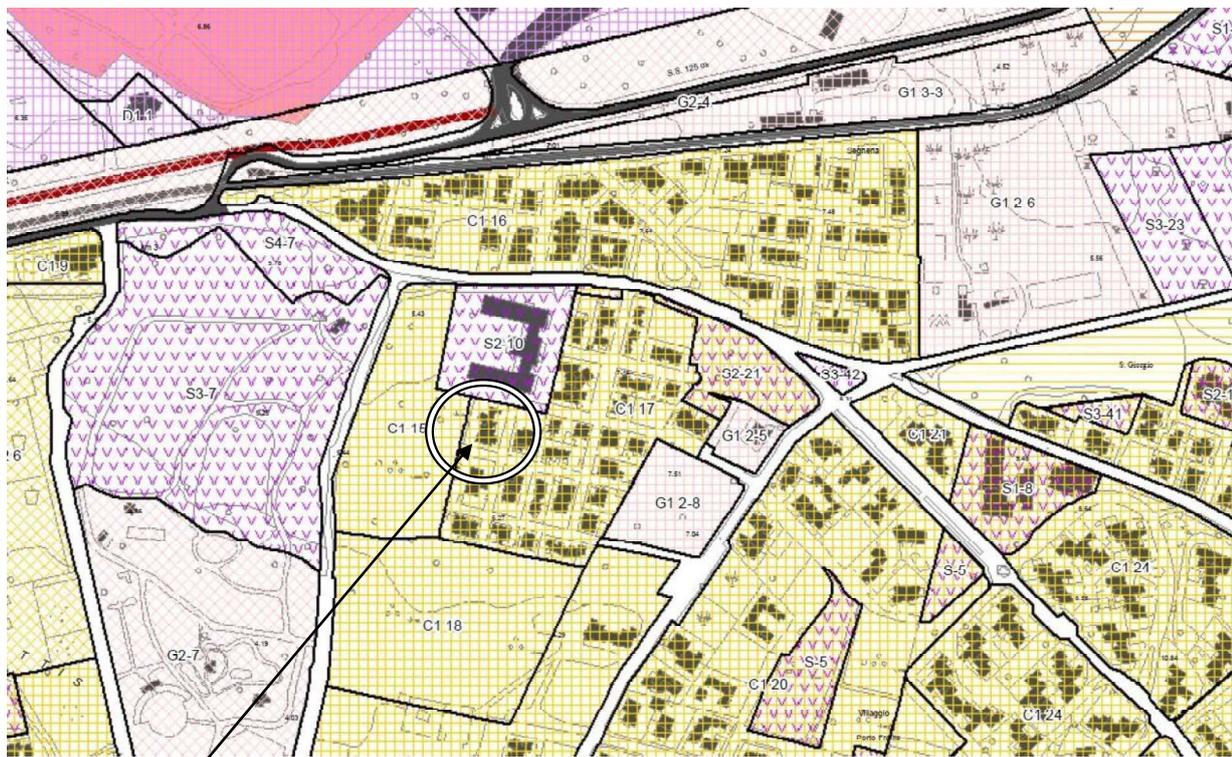
L'unica attività che occorre segnalare, ma che non compromette la vendita dell'immobile, è la categoria catastale che appare differente rispetto alla sua reale destinazione. La variazione non è tuttavia praticabile perché urbanisticamente non è concedibile. Veda-



si quanto riportato nella pratica DUAAP del 14/12/2015, protocollo 24892 del 2015. Non vi è altro da segnalare.

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

L'immobile ricade in zona C1_17 del PUC di Tortolì (Zona di Espansione -Piani Attuativi Vigenti o approvati), Hg1 (Pericolosità Moderata di frana), PPR Ambito di Paesaggio 23 – Ogliastra.



Localizzazione dell'immobile

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 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'edificio su cui giace l'Unità Immobiliare oggetto di Esecuzione, possiede i seguenti Titoli Abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 81 del 30/10/2009 avente per oggetto l'**edificazione del complesso residenziale in località "Is Covargius"**, da edificarsi sul lotto 13 del Piano di Risanamento Urbanistico denominato "Is Covargius-bis", alla Via Casalis;
- In seguito è stata rilasciata dal Comune di Tortolì la Concessione Edilizia in Variante n° 44 del 22/06/2011 avente per oggetto la Variante in Corso d'opera al progetto di realizzazione di un **complesso residenziale in località "Is Covargius"**, come da progetto redatto dal geom. [REDACTED]
- In data 14/12/2015, previa presentazione di una pratica DUAAP ai sensi della L.R. 3/2008, è stato richiesto dalla proprietà, il **cambio di Destinazione d'Uso da Ufficio a residenza**. La pratica **non è stata accettata** poiché l'intervento proposto interessa un fabbricato situato all'interno di un piano di Risanamento Urbanistico che non è ascrivibile alla tipologia di piani di Lottizzazione e Piani di Zona. In data 03 marzo 2016 è stata data alla [REDACTED] comunicazione dallo sportello SUAP, di archiviazione della pratica con esito negativo.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile, nello stato in cui si trova, è urbanisticamente regolare.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dall'accesso agli atti avvenuto in data 04 marzo 2022 presso l'Ufficio Tecnico si riscontra che l'immobile **NON POSSIEDE** il **Certificato di AGIBILITÀ**.

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.

Il bene oggetto d'esecuzione, nel modo in cui è strutturato, è vendibile in **UN LOTTO UNICO**.

Questo comprende tutta la proprietà oggetto di esecuzione identificata al Fg. 5 particella 4534 sub. 14 e una quota di 1/3 del BCNC identificato con la particella 4534 sub. 10

SPECCHIO DI VALUTAZIONE DEL LOTTO

IMMOBILI (Unità Immobiliari)	VALORI
- Locale Ufficio Fg. 5, partic. 4534 sub.14 + porzione di 1/3 del sub. 10 (BCNC)	€. 94.300,00
VALORE TOTALE DEGLI IMMOBILI	€. 94.300,00

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

Il bene segnalato nella presente procedura è stato pignorato per intero, pertanto il presente quesito non è applicabile.

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

L'unità immobiliare è in capo alla ditta debitrice, tuttavia occorre specificare che in seguito al **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA del 24.10.2016**, numero di repertorio [REDAZIONE] redatto dinanzi al Notaio DESSY ALESSANDRO Sede LANUSEI (OG) e trascritto il [REDAZIONE] ai nn. [REDAZIONE], registrato in data [REDAZIONE] al n. [REDAZIONE], Serie 1T, l'immobile è attualmente **OCCUPATO** [REDAZIONE]. Le chiavi dell'immobile sono possedute [REDAZIONE].

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

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

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

Nel complesso l'immobile non possiede vincoli artistici, storici, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici. Le uniche limitazioni derivano dalle ipoteche imposte dagli istituti di credito.

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

Il locale NON fa parte di un condominio. Pertanto non si conoscono gli importi delle spese fisse di gestione.

PROVENIENZA VENTENNALE

Agli esecutati, [REDACTED], la quota in piena proprietà degli immobili Tortoli Foglio 5 Particella 997 Particella 999, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio ANDREANI FEDERICO Sede CAGLIARI registrato a Cagliari 1, in data [REDACTED] al n. [REDACTED] trascritto a Nuoro il [REDACTED] nn. [REDACTED] R.G e nn. [REDACTED] R.P. da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] a ROMA Codice fiscale [REDACTED]

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 DISPOSIZIONI E CRITERI DI CALCOLO

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

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

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

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

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

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

- a. 100% delle superfici calpestabili;

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

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

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

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

PARAMETRI DI SUPERFICIE

• Superficie Lorda Piano Primo	<u>mq 52,70</u>
• Superficie Netta calpestabile Piano Primo	<u>mq 41,85</u>
• Superficie Veranda	<u>mq 10,80</u>
• Superficie Terrazza	<u>mq 7,20</u>
• Superficie Catastale	<u>mq 54,00</u>
• Altezza Piano	<u>mt 3,00</u>
• Pertinenze esterne (BCNC sub. 10) quota 1/3 di 12,90	<u>mq 4,30</u>

SUPERFICIE COMMERCIALE

DESCRIZIONE	Superficie Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale
Piano Primo – LOCALE	52,70	1,00	mq 52,70
Piano Primo-VERANDA	10,80	0,35	mq 3,78
Piano Primo-Terrazza	7,20	0,25	mq 1,80
Pertinenze esterne (BCNC)	4,30	0,15	mq 0,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq 58,93

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

(N.B.) *Nella valutazione lo scrivente utilizzerà la superficie commerciale compresa del BCNC poiché reputa che la stessa sia più congrua per l'apprezzamento del bene. Tuttavia se le disposizioni giudiziarie dovessero ritenere non corretto questo sistema, sarà possibile ottenere l'importo del solo locale detraendo la quota del BCNC (mq 0,65) moltiplicata per il prezzo di mercato unitario.*



RICERCA DEI COMPARABILI

GIUDIZIO DI VALORE

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

Le attuali condizioni degli immobili, portano lo scrivente a valutare i beni secondo il metodo del confronto di mercato tuttavia, per avere un altro riscontro sul prezzo, sarà utilizzato come procedimento, anche la stima di capitalizzazione del reddito.

RICERCHE DI MERCATO

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

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

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

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

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

RISULTATI DEGLI SCREENING

-1) Valutazioni O.M.I.

Secondo il parametro espresso dall'Osservatorio Immobiliare per il 1° Semestre dell'anno 2021, i locali abitazioni -che si avvicinano in modo pressoché simile a quelli ad uso Ufficio - con stato conservativo ottimo, hanno valutazioni che variano da un minimo di €. 1.550,00/mq, a un max di €. 1.850,00/mq.

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

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Abitazioni	Ogliastra	Tortoli	Suburbana- Arbatax	1.850,00	2.200,00	5,00-7,00

Da una ricerca svolta dallo scrivente si specifica il valore di mercato sopra riportato, riconduce ovviamente soltanto dati aggregati e non differenzia gli immobili in base allo stato di conservazione e all'estensione, tuttavia si allinea ai valori reali. Nello specifico, per il Locale, sarà adottato il valore di €. **1.850,00/mq poiché più congruo**, mentre per l'affitto il prezzo di €. **/mq 6,00/mese**.

-2) Valutazioni Borsino Immobiliare Nazionale

Secondo il parametro espresso dal Borsino Immobiliare Nazionale a **febbraio dell'anno 2022**, i locali ad uso Ufficio - hanno valutazioni che variano da €. 1.657,00/mq (valore minimo) a €. 2.021/mq (valore max).

TABELLA: Borsino Immobiliare Nazionale (Periodo febbraio 2022)

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Uffici	Ogliastra	Tortoli	Via Casalis	1.657,00	2.021,00	6,87-8,39

Nello specifico, sarà adottato il valore medio di €. **1.839,00/mq per la compravendita**, mentre per l'affitto il prezzo medio di **€/mq 7,60/mese**.

-3) Valutazioni Privati e Agenzie Immobiliari.

Rifacendosi alle valutazioni espresse da alcuni privati e Agenzie Immobiliari, che vendono nel Comune di Tortoli e dintorni, le offerte di vendita di locali abitazioni o ad Uso Ufficio, variano mediamente da €. **1.650,00/mq** a €. **1.690,00/mq**. In alcuni casi sono presenti immobili con prezzi più contenuti in altri più elevati, ciò in rapporto alle finiture, agli ornamenti e soprattutto alla posizione. Nel caso specifico l'Unità Immobiliare oggetto di perizia pur avendo una classificazione catastale di Ufficio, ha un utilizzo residenziale. Con questo presupposto le valutazioni sono lievemente superiori e variano da €. **1.700,00/mq** a €. **2.000,00/mq**.

Tuttavia lo scrivente si riferirà alla sua destinazione catastale di Ufficio.

1) Ufficio in Vendita a Tortoli di mq 100,00 in Via M. Virgilio (Immobiliare.it), codice annuncio EK-91347830 - 14/10/2021

Si propone in vendita nel centro del paese di Tortoli, più precisamente nella via Monsignor Virgilio, un immobile ad uso ufficio, anno costruzione 1990, che si presenta in ottime condizioni così come lo stabile dove è ubicato. L'ufficio si trova al secondo ed ultimo piano della palazzina, si presta molto facilmente ad una conversione del suo utilizzo, da uso ufficio ad uso abitativo. Irrisorie le spese condominiali. L'immobile di circa 100 mq è composto da tre ampie stanze, due bagni è un grande balcone. - **Prezzo di vendita €. 165.000,00 equivalente a €. 1.650/mq**

2) Locale Ufficio/Laboratorio di mq 71,00 a Tortoli (Immobiliare.it), codice 2675UF16431 - 20/01/2022

Tortoli. Vendesi studio medico, con 3 locali più sala d'aspetto e bagno. L'immobile è in buone condizioni, è perfetto come studio medico o come ufficio in generale, ma potrebbe benissimo essere trasformato in abitazione. Classe Energetica: C. - **Prezzo di vendita €. 120.000,00 equivalente a €. 1.690/mq**

TABELLA: Agenzie e privati (Periodo anno 2021-2022)

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq
Locale Ufficio	Ogliastra	Tortoli	Medio Centrale	1.650,00	1.690,00

I valori che più si avvicinano al mercato locale sono più in linea con il bene n°2 per le ragioni sopra esposte. Quindi sarà adottato come riferimento di mercato il valore di €. **1.690,00/mq**.

-4) Valutazioni Atti notarili.

Per quanto attiene i prezzi indicati nei rogiti, dopo alcuni contatti telefonici tra lo scrivente e alcuni studi notarili, si è rilevato che **strutture simili** a quella di perizia recentemente non ne sono state vendute, tuttavia in base alle conoscenze degli studi notarili, le valutazioni di appartamenti che potrebbero essere anche utilizzati ad ufficio, si aggirano tra €. 1.600,00 e €. 2.000,00 il metro quadrato (*la finitura e la posizione fanno variare i prezzi*). Nello specifico, tenuto conto della posizione della struttura (in periferia e non vicino al mare), le cifre consigliate rientrano in un prezzo medio di **€. 1.800,00/mq.**

CONSIDERAZIONI GENERALI

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

VALORE DESUNTO DALL'ANALISI MEDIA DI MERCATO

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

Valore Medio di Mercato = $\frac{\sum (1.850,00 + 1.839,00 + 1.690,00 + 1.800,00)}{4} = 1.794,00 \text{ €/mq}$

Il **Valore Medio di Mercato** = **1.800,00 €/mq**

ADOZIONE DEI CRITERI DI DEPREZZAMENTO

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

I principali elementi che concorrono nella determinazione dei coefficienti sono:

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

VALUTAZIONE DEL DEPREZZAMENTO

1) COEFFICIENTI DI ESPOSIZIONE (Ke).

- Su Via Intenso traffico = coef. 1,10
- Su Via medio traffico = coef. 1,05
- Su Via a basso traffico = coef. 1,00
- Su Via Isolata = **coef. 0,95 (percentuale -5%)**



2) COEFFICIENTI DI PARCHEGGIO (kg).

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

3) TRASPORTI (Kt).

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

4) SERVIZI IN DOTAZIONE (Kd).

- Con riscaldamento = coef. 1,00
- Con riscaldamento predisposto = coef. 0,97 (percentuale 0%)
- Senza riscaldamento (o inefficiente) = coef. 0,95

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

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

BENE) Locale in Via Casalis

Bene	Ke	Kg	Kt	Kd	Kes	Totale
Locale (sub.14)	-5%	+5%	+5%	-3%	-10%	-8%

La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento estrinseci è del -8%

VALUTAZIONE DEI BENI CON IL METODO DI CONFRONTO

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente di deprezzamento	TOTALE
Locale (sub.14)	58,93	1.800,00	-8%	€. 97.588,08
VALORE DEL LOCALE COMMERCIALE				€. 97.600,00

VALORE DI MERCATO in cifra tonda € 97.600,00



STIMA CON IL METODO DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

V = probabile valore di mercato del bene

Rn = Reddito netto del proprietario

r = Saggio di capitalizzazione

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

STIMA DEL LOCALE

OMI loc.comm.li = 6,00 €/mq Borsino = 7,60 €/mq

Rmlm = Reddito medio locazione mensile del ristorante

Rmtm = $(6,00+7,60)/2 = 6,80$ €/mq mese

Secondo i dati dell'OMI e del Borsino, il Canone medio per l'U.I. di PERIZIA è di €/mq 6,80 al mese.

- VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE FITTIZIO

a) Rt (mensile) Locale = €/mq 6,80 * 58,93 = 400,72 €/mese (*)

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

b) - VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE FITTIZIO

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

Rt (annuale) Locale = 400,72 * 12 = 4.808,69 €/anno

c) - SPESE ANNUALI

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

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

d)- VALORE NETTO DI LOCAZIONE ANNUALE

Dal Canone Lordo Annuale saranno dedotte le spese.

Ristorante: Rn = Rt (annuale) – 15% (Spese) = 4.808,69 – 721,30 = **4.087,39** €/anno (**)

Corrispondente a un affitto netto di circa **€. 340,00/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 €. 1.800,00/mq. Mentre il valore di locazione, poiché derivante da parametri documentati, sarà quello di €. 6,80/mq al mese.

Ne deriva:



SAGGIO MEDIO= €/mq 6,80x12 = €/annui 81,60:€/mq 1.800,00 x100 = 4,5%
Vista la tipologia d'immobile, si ritiene congruo non superare il saggio di 4,5%

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

V_m (mercato) = R_n/i = 4.087,39 / 4,5% = €. 90.830,89

Valore in cifra tonda con la stima di Capitalizzazione = €. 91.000,00

VALUTAZIONE RAGGUAGLIATA DEL LOCALE

GIUDIZIO DI STIMA FINALE

Procedimento parametrico/confronto	€.	97.600,00
Procedimento Capitalizzazione dei redditi	€.	91.000,00
VALORE MEDIO	€.	94.300,00

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

Valore di mercato del Bene €. 94.300,00

(diconsi Euro novantaquattromilatrecento/00)

CONCLUSIONI

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

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

S'allega:

1. All.1_Nomina e Quesiti giudiziari;
2. All.2_Verbale_Sopralluogon.1;
3. All.3_Stralcio_Satellitare_della_Localita;
4. All.4_Stralcio_Zonale del_PUC;
5. All.5_MappaCatastale_Fg.5_Tortoli;
6. All.6_Mappa Catastale_Stralcio_su_Satellite;
7. All.7_Stralcio_del fabbricato_su cui giace il bene;
8. All.8_Elaborato_Planimetrico_2017;
9. All.9_PLANIMETRIA_Catastale_del bene;
10. All.10_ElencoSubalterni_nell'anno 2017;

25

Geom. Roberto Musiu

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

11. All.11_VISURA_Fg.5_PARTIC.4534_S.14;
12. All.12_VISURA Borsino_AFFITTI_UFFICI_Tortoli_Febbraio_2022;
13. All.13_VISURA Borsino_AFFITTI_RESIDENZE_febbraio_2022;
14. All.14_VISURA Borsino_VENDITA_UFFICI_febbraio_2022;
15. All.15_VISURA Borsino_VENDITA_RESIDENZE_febbraio_2022;
16. All.16_VISURA_OMI_VENDITA_RESIDENZE_1.Sem.2021;
17. All.17_Preliminare_VENDITA_ [REDACTED];
18. All.18_ISTANZA_accessoAttiCOMUNE_Pratica_E.I.25_2021;
19. All.19_AccessoAtti_accoglimento 2510;
20. All.20_riscontro_2508_Comune;
21. All.21_Concessione edilizia n. 81 del 2009;
22. All.22_Tav 3 – Progetto C.E. 81/2009;
23. All.23_Tav 4 - Progetto C.E. 81/2009;
24. All.24_Concessione edilizia n.44 del 2011;
25. All.25_Tav 1 – Progetto Variante;
26. All.26_Tav 3 – Progetto Variante;
27. All.27_DUAAP richiesta cambio di destinazione d'uso;
28. All.28_SUAP risposta Comune con esito negativo sul cambio di Destinazione;
29. All.29_Lettera_Sopralluogo del perito inviata alle parti;
30. All.30_Fotografie_ESTERNI;
31. All.31_Fotografie_INTERNI;
32. All.32_Trasmisione perizia alle parti;
33. All.33_Parcella_ART12_Nota spese CTU;
34. All.34_Parcella_ART13_Nota spese CTU;
35. All.35_Relazione Privacy;
36. All.36_Spese Diritti di Segreteria Comune di Tortoli;
37. All.37_Spese eliografia copie progetti del Comune di Tortoli.

Lanusei: 12 marzo 2022

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



Roberto Musiu