

# 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 LANU- SEI

**Esecuzione Immobiliare R.G. n° 01/2023**

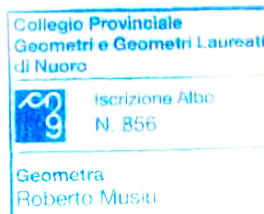
omissis  
nei confronti di: omissis

### RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL	: 21 luglio 2023
GIUDICE	: dott.sa Giada Rutili
L'ESPERTO	: geom. Roberto Musiu
RINVIO	: 05 dicembre 2023 proroga al 13 marzo 2024

Lanusei: 10 gennaio 2024

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, provenienza</i> ).....	pag. 7-11
➤ Quesito n°2 ( <i>descrizione degli immobili</i> ).....	pag. 12
➤ Planimetrie catastali dei fabbricati in Via B. Sassari e Via Spagna .....	pag. 12-13
➤ Caratteristiche dell'edificio in Via B. Sassari .....	pag. 13-14
➤ Descrizioni delle Unità Immobiliari del fabbricato in Via B. Sassari ....	pag. 14-20
➤ Descrizione del fabbricato in Via Spagna .....	pag. 20-22
➤ Quesito n°3 ( <i>conformità, descrizione attuale e pignoramento</i> ).....	pag. 22
➤ Quesito n°4 ( <i>aggiornamento catastale</i> ).....	pag. 22-27
➤ Planimetria catastali degli immobili con le variazioni .....	pag. 22-27
➤ Quesito n°5 ( <i>utilizzo prevista dallo strumento urb. comunale</i> ).	pag. 28
➤ Quesito n°6 ( <i>conformità urbanistica</i> ).....	pag. 29
➤ Regolarità urbanistica .....	pag. 29-31
➤ Costi per la regolarizzazione .....	pag. 32
➤ Abitabilità .....	pag. 32
➤ Quesito n°7 ( <i>formazione dei lotti</i> ) .....	pag. 33
➤ Quesito n°8 ( <i>divisibilità dei beni pro quota</i> ).....	pag. 33-34
➤ Quesito n°9 ( <i>occupazione attuale del bene</i> ).....	pag. 34
➤ Quesito n°10 ( <i>provvedimento assegnazione casa coniugale</i> ).....	pag. 35
➤ Quesito n°11 ( <i>vincoli artistici, storici etc.</i> ).....	pag. 35
➤ Quesito n°12 ( <i>importo spese condominiali, cause in corso</i> ).....	pag. 35-36
➤ Spese condominiali .....	pag. 35
➤ Proprietari nel ventennio .....	pag. 35-36
➤ Quesito n°13 ( <i>valore degli immobili</i> ).....	pag. 36-45
➤ Calcolo della superficie commerciale .....	pag. 36-38
➤ VALORE MERCATO METODO COMPARATIVO/CONFRONTO.....	pag. 38-41
➤ Criteri di deprezzamento immobile in Via B. Sassari .....	pag. 41-42
➤ Criteri di deprezzamento immobile in Via Spagna .....	pag. 43
➤ Calcolo del Valore Unitario di superficie immobile in Via B. Sassari	pag. 43
➤ Calcolo del Valore Unitario di superficie immobile in Via Spagna ....	pag. 44
➤ Valutazione degli immobili in Via Brigata Sassari .....	pag. 44-45
➤ Valutazione dell'immobile in Via Spagna .....	pag. 45
➤ GIUDIZIO DI STIMA FINALE .....	pag. 46
➤ Conclusioni .....	pag. 46
➤ Elenco allegati.....	pag. 46-47

# Al Signor Giudice dell'Esecuzione

## Pratica n° 01/2023 promossa da omissis nei confronti di: omissis

### **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 21 luglio 2023, riceveva dal Giudice del Tribunale, dott.sa Rutili, il mandato per compiere una perizia tecnica sull'Esecuzione Immobiliare soprascritta.

La proprietà oggetto di verifica è la seguente:

### **In Comune di Arzana**

*BENE 1) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 1618, sub 3, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 131 mq, rendita catastale euro 139,19 (quota 1/1) – Via Brigata Sassari 14;*

*BENE 2) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 1618, sub 5, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 211 mq, rendita catastale euro 202,45 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14;*

*BENE 3) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 1618, sub 1, categoria C/2 (cantina), classe 1, superficie catastale 25 mq, rendita catastale euro 52,06 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14;*

*BENE 4) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 1618, sub 7, categoria C/6 (garage), classe 1, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 33,05 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14.*

*Il tutto salvo errori e come meglio descritto nella nota di trascrizione in atti.*

*BENE 5) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 45, particella 354, categoria C/3 (locale artigianale), classe 4, superficie catastale 181 mq, rendita catastale euro 269,28 (bene in comunione legale con il coniuge omissis e quindi pignorato per la quota di un mezzo) – Via Spagna P.T;*

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; predisponga sulla base della documentazione in atti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

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 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 che nel corso del tempo hanno interessato il bene e così per i permessi a costruire ed eventuali concessioni/permessi 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) **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 05 dicembre 2023 e successivamente al 13 marzo 2024.**

## SOLLECITA

Sin da ora lo stimatore ad avere particolare cura e indicare con particolare precisione le informazioni relative a:

- la destinazione urbanistica dei beni;
- le formalità relative ad eventuali gravami sul bene;
- le concessioni edilizie e varie dal momento di costruzione dello stesso al momento di stima.

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 **25 ottobre 2023** lo scrivente, con l'affiancamento del rappresentante dell'IVG avente l'incarico di custode dei beni, si recava sui luoghi **alle ore 9:30**, per compiere l'ispezione sugli immobili calendati nel mandato giudiziario. Nell'occasione oltre al sottoscritto intervenivano:

- Per il creditore procedente: nessuno;
- Per il debitore: OMISSIS
- Per l'I.V.G.: OMISSIS
- Per le forze dell'ordine OMISSIS.

Le operazioni peritali iniziate la mattina alle ore 9:30 terminavano alle ore 13:00. Nel corso della verifica lo scrivente esaminava gli immobili in Via Brigata Sassari costituiti dai due appartamenti al piano primo e terzo e il garage e la cantina al Piano Terra, dopodiché si spostava in Via Spagna per esaminare il locale artigianale.

Per quanto attiene gli accertamenti comunali, dopo la richiesta di accesso agli atti del **25 luglio 2023** rinnovata il **giorno 21 settembre 2023**, si è ottenuta parte della documentazione (solo edificio in Via Spagna) **in data 23 ottobre 2023**.

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

**QUESITO 1) ... verifichi l'esperto, 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;**

In relazione a quanto esposto nella certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente e redatta dal dott. **OMISSIS** Notaio di Quartu Sant'Elena, con aggiornamento a tutto il **06 marzo 2023**, si espone quanto segue:

In virtù di Decreto di Sequestro Conservativo, del Tribunale di Lanusei in data 30 agosto 2016, Repertorio n. 380/16, trascritto a Nuoro in data 2 settembre 2016, a cas. 7991, art. 6309; rettificato dal Tribunale di Lanusei in data 28 dicembre 2022, Repertorio n. 329/2022, trascritto in data 29 dicembre 2022, a cas. 15187, art. 12333, in capo al sig. **OMISSIS**, si rileva quanto appresso:

#### **DATI DEGLI IMMOBILI DI VERIFICA (Catasto Fabbricati NCEU).**

1) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 1618, sub 3, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 131 mq, rendita catastale euro 139,19 (quota 1/1) – Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

2) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 1618, sub 5, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 211 mq, rendita catastale euro 202,45 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

3) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 1618, sub 1, categoria C/2 (cantina), classe 1, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 52,06 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

4) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, particella 1618, sub 7, categoria C/6 (garage), classe 1, superficie catastale 32 mq, rendita catastale euro 33,05 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

5) in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 45, particella 354, categoria C/3 (locale artigianale), classe 4, superficie catastale 181 mq, rendita catastale euro 269,28 (bene in comunione legale con il coniuge **OMISSIS** e quindi pignorato per la quota di un mezzo) – Via Spagna P.T; Proprietà 1/2.

Il tutto salvo errori e come meglio descritto nella nota di trascrizione in atti.

#### **CONSIDERAZIONI SUL TERRENO SU CUI SORGE IL FABBRICATO.**

Dalle ricerche catastali emerge che il mappale 1518 è stato soppresso originando la particella Fig. 38 map. 1618. Nelle annotazioni in visura catastale detto immobile ha acquisito mq 185 dal mappale 377 come segnalato nel TM 9341/87. In altre parole è stata acquisita tutta l'area su cui sorge l'edificio.



## RISULTANZE SULLE ANOMALIE RIGUARDANTI LE INTESTAZIONI CATASTALI.

UNITA' NEGOZIALE 1) Conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari, non risultano correttamente intestati in Catasto gli immobili distinti al Foglio 38 particella 1618 subalterni 3, 5, 1 e 7 in quanto intestati in catasto alla ditta OMISSIS senza quote e diritti e alla ditta OMISSIS senza quote e diritti;

UNITA' NEGOZIALE 2) Conformemente alle risultanze dei Registri Immobiliari, l'immobile distinto al foglio 45 particella 354, non risulta correttamente intestato in Catasto, poiché è titolato alla ditta OMISSIS in piena proprietà, anziché intestato alla ditta OMISSIS per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

## PROVENIENZE NEL VENTENNIO.

UNITA' NEGOZIALE 1) Arzana - foglio 38 particella 1618 subalterni 3, 5, 1 e 7

Al ventennio, la piena proprietà del terreno distinto in catasto al foglio 38 particella 377/B di are 1.60, era di:

OMISSIS in virtù di atto di **compravendita** ricevuto dal dottor OMISSIS già notaio in Lanusei, in data 3 luglio 1965, Repertorio n. 175, trascritto a Nuoro il 15 luglio 1965 ai nn. 1363/1160.

Sulle particelle 377/B di are 1.60 e 1518 del foglio 38 è sorto il fabbricato oggi distinto in catasto al foglio 38 particella 1518, come risulta dall'impianto meccanografico del catasto.

**Relativamente alla particella 1518 del foglio 38 non risultano pubblicate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari formalità a corredo di atti pubblici di acquisto in capo al signor OMISSIS.**

Con nota di variazione catastale per bonifica identificativo del 03.09.2014 (n. 1261.1/2014) il fabbricato distinto in catasto al foglio 38 particella 1518 veniva variato in foglio 38 Particella 1618 (ovvero quella oggetto di perizia).

UNITA' NEGOZIALE 2) Arzana - foglio 45 particella 354, categoria C/3 mq 181.

Al ventennio, la piena proprietà del terreno distinto in catasto al foglio 45 particella 103 di are 3.00, era di:

OMISSIS

coniugi in regime di comunione dei beni in virtù di **atto di compravendita** ricevuto dalla dottoressa OMISSIS già notaio in Tortoli, in data 27 gennaio 1987, n. 1922, trascritto a Nuoro il 14 febbraio 1987 ai nn. 984/788.

Con tipo mappale del 2 febbraio 1989 (n. 4609.1/1989), il terreno distinto in catasto al **foglio 45 particella 354 (ex 103) di are 3.00**, originava l'ente urbano 354 area di sedime dell'immobile distinto al **foglio 45 particella 354**.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.

**Decreto di Sequestro Conservativo**, del Tribunale di Lanusei in data **30 agosto 2016**, Repertorio n. 380/16, trascritto a Nuoro in data 2 settembre 2016, a cas. 7991, art. 6309; rettificato dal Tribunale di Lanusei in data 28 dicembre 2022, Repertorio n. 329/2022, **trascritto** in data **29 dicembre 2022**, a cas. 15187, art. 12333

**DALLE ULTERIORI RICERCHE EFFETTUATE DAL CTU PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO IN DATA 02/11/2023 – IN CAPO AL NOMINATIVO IN ESECUZIONE, EMERGE QUANTO APPRESSO:**

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 14/02/1987 - Registro Particolare 788 Registro Generale 984 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/02/1988 - Registro Particolare 110 Registro Generale 876 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
3. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 20/11/1998 - Registro Particolare 6553 Registro Generale 8659 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 499 del 24/09/1998, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in TORTOLI' (NU)  
1 - Annotazione n. 707 del 12/08/2000 (**CANCELLAZIONE**)
4. **ISCRIZIONE CONTRO** del 07/03/2002 - Registro Particolare 234 Registro Generale 3365 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 21591 del 22/02/2002, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO -- Immobili siti in ARZANA (NU)  
Documenti successivi correlati:  
1 - Comunicazione n. 227 del 12/03/2008 di **estinzione totale dell'obbligazione** avvenuta in data 21/01/2008 Cancellazione totale eseguita in data 12/03/2008 (Art 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 30/12/2003 - Registro Particolare 1616 Registro Generale 12942, Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 10137 del 18/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ARZANA (NU)  
Documenti successivi correlati:  
1 - Comunicazione n. 218 del 25/02/2019 di **estinzione totale dell'obbligazione** avvenuta in data 01/02/2019. Cancellazione totale eseguita in data 06/03/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 03/01/2008 - Registro Particolare 78 Registro Generale 98 Pubblico ufficiale OMISSIS Repertorio 49245/26002 del 24/12/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in ARZANA (NU) – **Immobile venduto al Figlio map. 1618 sub. 4.**

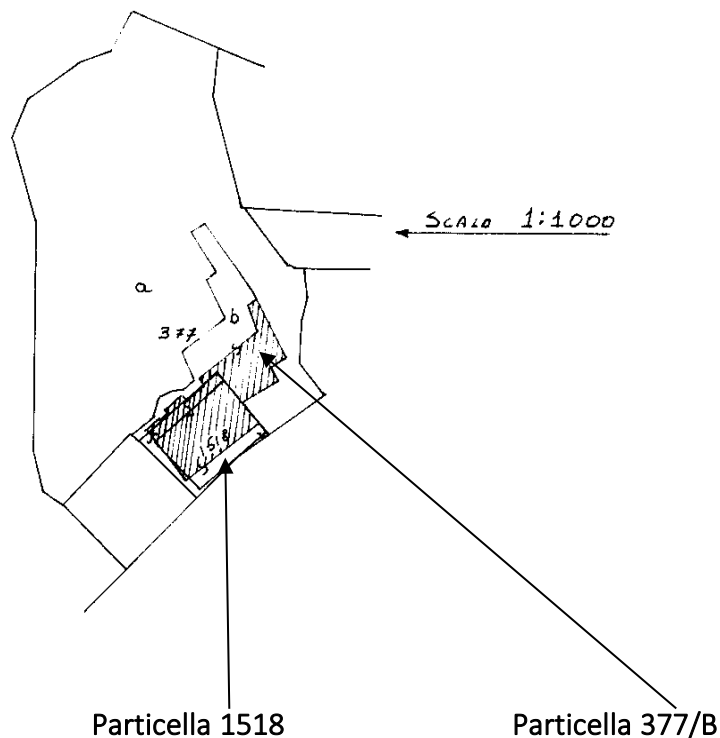
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/09/2016 - Registro Particolare 6309 Registro Generale 7991, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 380/16 del 30/08/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO Immobili siti in ARZANA (NU)  
1 - Trascrizione n. 12333 del 29/12/2022 (**IMMOBILI INTERESSATI DAL PRESENTE PROVVEDIMENTO ESECUTIVO**)

**TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/11/2016 - Registro Particolare 8722 Registro Generale 11007, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 337/2014 del 20/05/2014 ATTO GIUDIZIARIO - **DECRETO DI USUCAPIONE** Immobili siti in ARZANA (NU) (**IMMOBILI NON INTERESSATI DAL PRESENTE PROVVEDIMENTO ESECUTIVO**)

8. **Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/12/2022 - Registro Particolare 12333 Registro Generale 15187, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANUSEI Repertorio 329/2022 del 28/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** Immobili siti in ARZANA (NU)  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6309 del 2016.  
(**IMMOBILI INTERESSATI DAL PRESENTE PROVVEDIMENTO ESECUTIVO**)

**CONSIDERAZIONI DELL'ESPERTO:** Limitatamente alla particella 1518 del foglio 38 di Via Brigata Sassari, non risultano pubblicate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari formalità di acquisizione e/o Atti pubblici di acquisto della particella 1518. L'unico titolo ritrovato è quello relativo all'acquisto della particella 377/B tuttavia anche in esso non si rileva una mappa esatta nel quale si definisce in modo ineccepibile il contorno esatto dell'immobile acquistato. L'unica mappa che lo definisce è la planimetria catastale del Piano Terra del 24/02/1987 redatta dall'ing. OMISSI dove vengono individuati i sub. 1 e i sub. 6 della particella 1518. Per il resto il fabbricato giace su entrambi i mappali.

Stralcio planimetria del 1987 del Fabbricato in Via Brigata Sassari



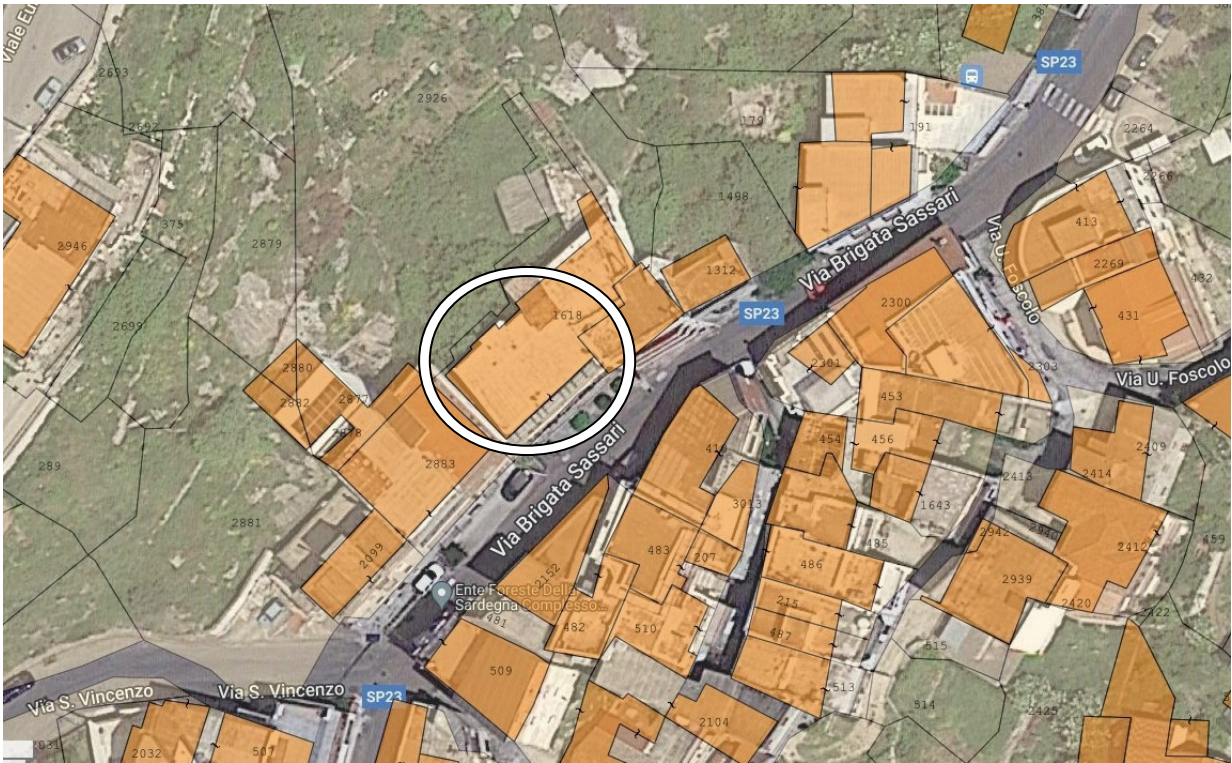
**QUESITO 2)** ... descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori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

I beni interessati dall'esecuzione si trovano nel Comune di Arzana un piccolo centro urbano situato nella costa centro-orientale della Sardegna.

I fabbricati oggetto di stima sono sistemati in due zone differenti, uno è all'interno dell'abitato mentre l'altro è nella periferia.

Per maggiore chiarezza lo scrivente rappresenterà le due località con delle mappe satellitari in modo da far comprendere la zona dell'abitato in cui i beni ricadono.

**Planimetria satellitare combinata con la catastale del fabbricato in VIA BRIGATA SASSARI**



L'edificio è articolato su quattro livelli (T-1-2-3) e le Unità immobiliari oggetto di esecuzione si trovano al P.Terra, P. Primo e P. Terzo.

**Planimetria satellitare combinata con la catastale del fabbricato in VIA SPAGNA**



Zona di localizzazione degl'immobili

## **FABBRICATO N.1 (Via Brigata Sassari)**

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO.**

L'ossatura del complesso è principalmente in muratura portante con spessore decrescente man mano che i piani s'innalzano. In alcuni ambienti sono visibili dei pilastri e travi in C.A. Per quanto attiene la muratura portante si riferisce che al piano terra ha spessore di circa 60 cm con la parte controterra in conci di granito, al piano primo di circa 40-50 cm ed al piano terzo prevalentemente di 30-35 cm. I solai sono di tipo misto realizzati in laterizi e pignatte dello spessore di cm 20/25. Le tramezzature interne sono parte in mattoni laterizi forati e parte in muratura portante.

L'intonaco interno è del tipo civile eseguito in malta bastarda liscio a frattazzo fine mentre esternamente è privo di intonaco sul lato strada.

La pittura esterna è di media fattura e copre la muratura in mattoni faccia vista.

Il solaio di copertura è a copertura piana rivestito con guaina catramata con leggera pendenza sul contorno perimetrale.

I balconi presenti principalmente sul lato strada sporgono dalla sagoma dell'edificio e sono bordati da una ringhiera in ferro.

Le aperture esterne dei piani Primo, Secondo e Terzo, sono con finestre e portefinestre in alluminio anodizzato protette esternamente da tapparelle in pvc. L'ingresso ai piani dell'edificio avviene dal vano scale condominiale al civico 14.

### **Prospetto sul lato di Via Brigata Sassari**



**1°) UNITA' IMMOBILIARE** Foglio 38, particella **1618, sub 3**, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 131 mq, rendita catastale euro 139,19 (quota 1/1) – Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

#### **DISTRIBUZIONE INTERNA E DATI METRICI**

L'appartamento è raggiungibile dal vano scale condominiale ed è localizzato al **Primo Piano, in Via Brigata Sassari n°14, interno B.**

L'appartamento è distribuito su un solo livello ed è formato da: un andito centrale dal quale avviene l'accesso proveniente dalle scale, da un soggiorno, una cucina, tre camere ed un bagno. Tutti i vani, ad eccezione di una camera (lato Nord-Ovest) godono di illuminazione naturale. A detta superficie si aggiunge un balcone sul lato strada. L'altezza utile interna è di mt 3,00.

L'immobile ha una superficie netta calpestabile di mq 93,20 a cui s'aggiunge il balcone di mq 14,40. La superficie lorda (compresi i muri) è di mq 111,15, il vano scale frontale ha una superficie netta di mq 14,85.

#### **FINITURE INTERNE**

Le pavimentazioni degli ambienti sono in marmo maculato di diversa tonalità, solo il bagno ha la pavimentazione in mattonelle di gres. Le pareti del W.C. e della cucina sono rivestite con piastrelle di maiolica.

Per quanto concerne il portoncino d'ingresso esso è in legno. Le porte interne sono in legno bianco tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro semplice protetti esternamente da serrandine avvolgibili in pvc. Tutti gli ambienti sono pitturati con tinta di tonalità chiara.

Nella cucina è presente un camino a legna. La scala interna tra i piani possiede le "pedate" e le "alzate" rivestite in granito chiaro, non si rileva alcuna ringhiera. Il balcone è pavimentato in piastrelle di gres chiaro ed è bordato da una ringhiera metallica.

## IMPIANTI

L'impianto fognario interno è collegato alla rete pubblica cittadina; l'impianto idrico è incassato nella muratura ed è collegato alla rete pubblica (è in tubi in acciaio che andrebbero rivisti); l'approvvigionamento idrico proviene dall'acquedotto pubblico; l'impianto elettrico (apparentemente da adeguare) è in tubi sottotraccia incassati sul muro e giunge anch'esso da un allaccio con la rete pubblica. Non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione di un camino nella cucina. Non è presente alcun impianto di raffrescamento.

## CONDOMINIO

Nonostante il fabbricato su cui è identificato l'alloggio sia formato da diverse Unità Immobiliari, si evidenzia l'assenza di un condominio anche perché gli alloggi sono in capo ad un unico proprietario. Allo stesso modo non è presente una suddivisione in millesimi.

## CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

L'appartamento si presenta in **condizioni strutturali buone ma in condizioni estetiche mediocri**. Ciò è sicuramente dovuto al fatto che è sfitto da diversi anni. Diverse stanze esibiscono dei tratti di umidità sulle pareti verticali e sui solai. Anche il bagno si mostra in scarse condizioni, sul soffitto e sulle pareti sono visibili tracce di intensa umidità con scrostamenti della pittura, sul pavimento si osserva una lieve lesione probabilmente di carattere strutturale. Gli altri ambienti sono in condizioni mediocri e presentano anch'essi tracce di umidità e scarsa manutenzione. La ringhiera del balcone sulla strada non è a norma.

## CONFINI.

Confina a Nord con il mappale 2926 a Est con il mappale 2926, a Sud con la Via Brigata Sassari a Ovest con una servitù di passaggio e con il mappale 2883. Nel piano di sotto con il garage e il deposito 1618 sub. 1 e sub. 7 e nella parte superiore con l'appartamento 1618 sub. 4 (figlio).

**2°) UNITA' IMMOBILIARE Foglio 38, particella 1618, sub 5, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 211 mq, rendita catastale euro 202,45 (quota 1/1) – Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.**

## DISTRIBUZIONE INTERNA E DATI METRICI



L'appartamento è raggiungibile dal vano scale condominiale ed è localizzato al **Terzo Piano, in Via Brigata Sassari n°14, interno D.**

L'Unità Immobiliare è distribuita su un solo livello ed è formata da: un andito centrale dal quale avviene l'accesso a tutte le stanze. In essa è presente, un ripostiglio, due camere da letto (ex salone), un bagno, una cucina/soggiorno, un ripostiglio, due camere da letto, una seconda cucina e un altro bagno. Tutti i vani godono di illuminazione naturale. A detta superficie si aggiunge un balcone sul lato strada e un balconcino sul lato della corte interna. L'altezza utile del piano è variabile da mt 2,85 (nell'ala Nord-Est) a di mt 2,95 nella restante porzione.

L'immobile ha una superficie netta calpestabile di mq 143,05 a cui s'aggiunge il balcone sul lato strada di mq 14,95 e il balconcino di mq 4,95. La superficie lorda (compresi i muri) è di mq 168,50, il vano scale ha una superficie netta di mq 10,60.

### **FINITURE INTERNE**

Le pavimentazioni degli ambienti in mattonelle di marmo maculato mentre nei bagni è in gres. Le pareti del bagno e delle zone cottura delle cucine, sono rivestite in piastrelle.

Per quanto concerne il portoncino d'ingresso esso è in legno di colore scuro. Le porte interne sono in legno, alcune con inseriti dei tratti di vetratura opaca. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato grigio, con vetro semplice, protetti esternamente da serrandine avvolgibili in pvc. Tutti gli ambienti sono pitturati con tinta di tonalità chiara.

Nella cucina/pranzo è presente un camino a legna. La scala interna tra i piani possiede le "pedate" e le "alzate" rivestite in granito chiaro, non si rileva alcuna ringhiera. Il balcone è pavimentato in piastrelle di gres chiaro ed è bordato da una ringhiera metallica.

### **IMPIANTI**

L'impianto fognario interno è collegato alla rete pubblica cittadina; l'impianto idrico è incassato nella muratura ed è collegato alla rete pubblica; l'approvvigionamento idrico proviene dall'acquedotto pubblico; l'impianto elettrico è in tubi sottotraccia incassati sul muro e giunge anch'esso da un allaccio alla rete pubblica. Non è presente impianto di riscaldamento centralizzato, tuttavia si rileva una stufa a pellet situata nel corridoio per riscaldare gli ambienti. È inoltre visibile una piccola caldaia a gas per l'acqua calda. Non è presente alcun impianto di raffrescamento e/o pompe di calore.

### **CONDOMINIO**

Nonostante il fabbricato su cui è identificato l'alloggio sia formato da diverse Unità Immobiliari, si evidenzia l'assenza di un condominio anche perché gli alloggi sono in capo ad un unico proprietario. Allo stesso modo non è presente una suddivisione in millesimi. Lo stabile non è fornito di ascensore.

### **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

L'appartamento si presenta in buone condizioni manutentive probabilmente perché abitato dalla moglie del debitore e dalla figlia con la sua famiglia. Ciò nonostante alcune camere (Cucina/pranzo e una cameretta) esibiscono dei tratti di umidità localizzate sul soffitto provenienti dal solaio di copertura. Gli altri ambienti sono invece in buone condizioni e si mostrano salubri. La ringhiera del balcone che affaccia sulla strada a vista non appare a norma.

## CONFINI.

Confina a Nord con il mappale 2926 (Ditta Eredi OMISSIS) a Est con il mappale 2926 (Ditta Eredi OMISSIS), a Sud con la Via Brigata Sassari a Ovest con una servitù di passaggio e con il mappale 2883 (ditta OMISSIS) nel piano inferiore con l'appartamento 1618 sub. 4 (figlio di OMISSIS), sopra con il tetto comune a tutti i condomini.

**3°) UNITA' IMMOBILIARE** Foglio 38, particella **1618, sub 1**, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 52,06 (quota 1/1) – Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

## DISTRIBUZIONE INTERNA E DATI METRICI

L'unità immobiliare si trova al **Piano Terra**, ed è raggiungibile da due ingressi esterni frontali alla **Via Brigata Sassari identificati con il civico 14/A e 14/B**.

Il bene è **unito al sub. 7** ed è utilizzato come Garage e Deposito a cui s'aggiunge un piccolo vano utilizzato come w.c. L'altezza utile interna da pavimento a solaio, è di mt 4,00.

L'immobile (inteso solo come sub. 1) ha una superficie fittizia netta calpestabile di mq 42,26 (mt 6.27x7.65-5.70) a cui s'aggiunge un piccolo w.c. di netti mq 4,46 (mt 1.80x2.48). La superficie lorda (compresi i muri da cm 60) è di totali mq 52,55 (mt 8.25x6.37) compreso il w.c.

Detta superficie è **esclusa del Sub. 7** nonostante siano uniti

Catastalmente l'immobile dovrebbe avere un **subalterno unico** che comprende il sub. 1 e il sub. 7.

## FINITURE INTERNE E CONDIZIONI ESTETICO-STRUTTURALI

La pavimentazione è in battuto di cemento. Le pareti sono intonacate a pitturate. Non si rilevano finiture particolari tali da giustificare alti apprezzamenti. Le condizioni statico-strutturali sono discrete.

L'ingresso avviene per mezzo di due aperture indipendenti (serrande metalliche) e da una porta che affaccia sulla scala condominiale (sub. 6).

All'interno sono presenti due denti murari con spessore di cm 35 e cm 50 sul quale poggia un piccolo soppalco metallico. Sotto di esso si trova un piccolo bagno con w.c. e lavandino utilizzato sporadicamente nel magazzino. La muratura è parte in blocchi di granito dello spessore di cm 60 e parte in laterizi. Tutta la zona Nord è controterra mentre quella Sud (lato strada) è fuori terra, gli altri lati sono seminterrati.

## IMPIANTI

È presente il solo impianto elettrico con tubi a vista sulle pareti.

## CONFINI.

In generale confina a Nord con il mappale 2926 (Ditta OMISSIS) a Est con il mappale 2926 (Ditta Eredi OMISSIS), a Sud con la Via Brigata Sassari a Ovest con una servitù di passaggio e con il mappale 2883 (ditta OMISSIS).

In particolare sul lato Est con la scala condominiale map. 1618 Sub. 6, sul lato Ovest con il mappale 1618 sub. 7 (stessa ditta), nel piano superiore con l'appartamento 1618 sub. 3 (stessa ditta) e sugli altri lati come da fabbricato generale.



Ingresso Immobile di perizia Sub.1

**4°) UNITA' IMMOBILIARE** Foglio 38, particella **1618, sub 7**, categoria C/6, classe 1, superficie catastale 32 mq, rendita catastale euro 33,05 (quota 1/1) – Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

#### **DISTRIBUZIONE INTERNA E DATI METRICI**

L'unità immobiliare si trova al **Piano Terra**, ed è raggiungibile da un ingresso esterno frontale alla **Via Brigata Sassari identificato con il civico 14 C**.

Il bene è formato da un unico ambiente utilizzato come garage ed è **unito al sub. 1** formando un unico ambiente. L'altezza utile interna è di mt 4,00.

L'immobile (inteso solo come sub. 7) ha una superficie fittizia netta calpestabile di mq 32,15 (mt 7,65x4,20), la superficie lorda (compresi i muri) è di mq 39,60.

Come già esposto il bene è **unito al sub. 1** e la superficie sopradescritta nonostante l'unione, si riferisce al solo sub. 7.

Catastalmente l'immobile dovrebbe avere un **subalterno unico** che comprende il sub. 1 e il sub. 7.

## FINITURE INTERNE

La pavimentazione è in battuto di cemento. Le pareti sono intonacate a pittura. Non si rilevano finiture particolari tali da giustificare alti apprezzamenti. Le condizioni statico-strutturali sono discrete.

La muratura è in parte in blocchi di granito dello spessore di cm 60 e parte in laterizi. Tutta la zona Nord è controterra mentre quella Sud (lato strada) è fuori terra, il lato Ovest è seminterrati mentre il lato Est confina con il Sub. 1 ed è aperto.

L'ingresso dall'esterno avviene per mezzo di un'apertura coperta da una vasta serranda metallica frontale alla Via Pubblica.

## IMPIANTI

È presente il solo impianto elettrico con tubi a vista sulle pareti.



**Ingresso Immobile di perizia Sub. 7**

## CONFINI.

In generale il fabbricato confina a Nord con il mappale 2926 (Ditta OMISSIS) a Est con il mappale 2926 (Ditta OMISSIS), a Sud con la Via Brigata Sassari a Ovest con una servitù di passaggio e con il mappale 2883 (ditta OMISSIS). In particolare l'Unità Immobiliare confina sul lato Est con il sub. 1 appartenente alla stessa ditta, nel piano superiore con l'appartamento 1618 sub. 3 appartenente alla stessa ditta (OMISSIS), e sugli altri lati come da fabbricato generale.

## **FABBRICATO N.2 (Via Spagna)**

20

Geom. Roberto Musiu

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

**5°) UNITA' IMMOBILIARE** Foglio 45, particella **354 (ex 103 NCT)**, categoria C/3, classe 4, superficie catastale 181 mq, rendita catastale euro 269,28 – Via Spagna; Quota  $\frac{1}{2}$  della Proprietà poiché in comunione con [REDACTED]

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO.**

L'ossatura del complesso è in pilastri di cemento armato e muratura in mattoni.

Lo spessore dei muri è di cm 30, il solaio è piano ed ha uno spessore di cm 25. Le tramezzature interne sono in laterizi forati dello spessore finito di cm 10.

L'intonaco interno è del tipo civile eseguito in malta bastarda lisciato a frattazzo al fine mentre quello esterno è di finitura più grossa. Il prospetto sulla strada è pitturato sulla facciata.

Le aperture esterne principali sono protette da vaste serrande metalliche avvolgibili mentre le altre da infissi in alluminio protetti esternamente da serrandine in pvc. Le porte interne sono in legno tamburato.

#### **DISTRIBUZIONE INTERNA E DATI METRICI**

L'unità immobiliare ha destinazione laboratorio per attività artigianali.

Si sviluppa in un solo piano nonostante internamente, per la considerevole altezza, ha delle zone soppalcate. La distribuzione interna è composta da un vasto ambiente con destinazione laboratorio (mt 10,00x11,80), un ufficio, un bagno, una zona depositi sollevata da terra di mt 2,50, raggiungibile con scale precarie appoggiate all'occorrenza e una zona soppalcata posta sopra il bagno e l'ufficio, raggiungibile dall'esterno mediante una scala metallica e una porta creata sulla facciata.

L'altezza utile interna della struttura è di mt 5,70 (in progetto 5,50), l'ufficio e il bagno hanno un'altezza di mt 2,70. I depositi hanno un'altezza di circa mt 3,20, mentre le zone soppalcate hanno un'altezza di circa mt 2,80.

La superficie netta calpestabile al livello terreno è di mq 133,22 mentre la superficie lorda (compresi i muri) è di mq 154,95. Quella dei depositi rialzati di mt 2,50 da terra e di netti mq 21,60 e lordi di mq 22,35, mentre la zona soppalcata ha una superficie netta di mq 23,55.

Il volume della zona del laboratorio e vani attigui è di mc 914,20 a cui s'aggiunge quello dei depositi di mc 76,00. Il volume totale è di mc 990,00. Il lastrico solare è totalmente ancora sfruttabile con la volumetria residua.

Sul lato strada pubblica è presente una corte in terra battuta di circa mq 71,40 (al netto dei muri perimetrali) cinta da una recinzione in blocchetti intonacata sui lati (sp.30 cm) su cui prospettano due cancelli metallici per l'ingresso dalla strada. Anche nella parte retrostante è presente un piccolo spazio di circa 22 mq. I lati con le altre proprietà sono tutti cinti da muri.

#### **FINITURE INTERNE**

La pavimentazione è in battuto di cemento in tutto il locale ad eccezione dell'ufficio e del bagno che possiedono una pavimentazione in mattonelle di gres. Le pareti di tutti gli ambienti sono intonacate a pitturate. Gli infissi esterni sono in acciaio. Le vetrate sono del tipo semplice. Le porte interne laddove presenti sono in legno. Il bagno è fornito di tutti i sanitari

previsti per legge (w.c., bidè, lavabo e doccia). La zona soppalcata possiede un solaio in C.A. dello spessore di cm 20.

L'ingresso al laboratorio avviene sia dalle serrande che affacciano sulla strada sia dal portoncino accanto al vano ufficio.

### **IMPIANTI**

L'impianto elettrico è a vista sulle pareti ed è collegato alla linea pubblica. Allo stesso modo l'impianto idrico. Quello fognario è privo di allaccio alla pubblica rete. Non sono presenti altri impianti.

### **CONFINI**

L'edificio confina, a Ovest con il mappale 101 proprietà OMISSIS, a Sud con la strada pubblica Via Spagna, a Est con il mappale 107 di proprietà OMISSIS, a Nord con il mappale 104 di proprietà di OMISSIS, salvo altri.

### **ETÀ DELLA COSTRUZIONE**

La costruzione è stata realizzata con un progetto del 1986. L'età è di circa 37 anni.

### **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

La costruzione appare internamente terminata, nonostante ciò ostenta uno stato estetico mediocre. Dal punto di vista strutturale non sono visibili lesioni o altro tipo di criticità. Gli esterni necessitano di qualche intervento sulle facciate. Gli interni mostrano in prossimità del soffitto, numerose tracce di umidità provenienti dalla copertura. La tinteggiatura interna esibisce numerosi scrostamenti superficiali. Al momento l'edificio, nonostante l'apparente stato di abbandono, è utilizzato come deposito di materiali da parte della proprietà.

### **ESTERNI EDIFICIO**



### **INTERNI EDIFICIO**



**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.**

**RISPONDEZA CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO**

**Via Brigata Sassari**

Le Unità Immobiliari appartenenti al fabbricato n°1 (Foglio 38 particella 1618 sub. 3,5,1 e 7) prospiciente la Via Brigata Sassari corrispondono ai dati catastali del pignoramento, divergono esclusivamente per il numero civico che non il n°8 ma il n°14.

**Via Spagna**

Il fabbricato sulla Via Spagna, corrisponde ai dati del pignoramento. Si specifica che non ha la segnalazione di numero civico.

**QUESITO 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.**

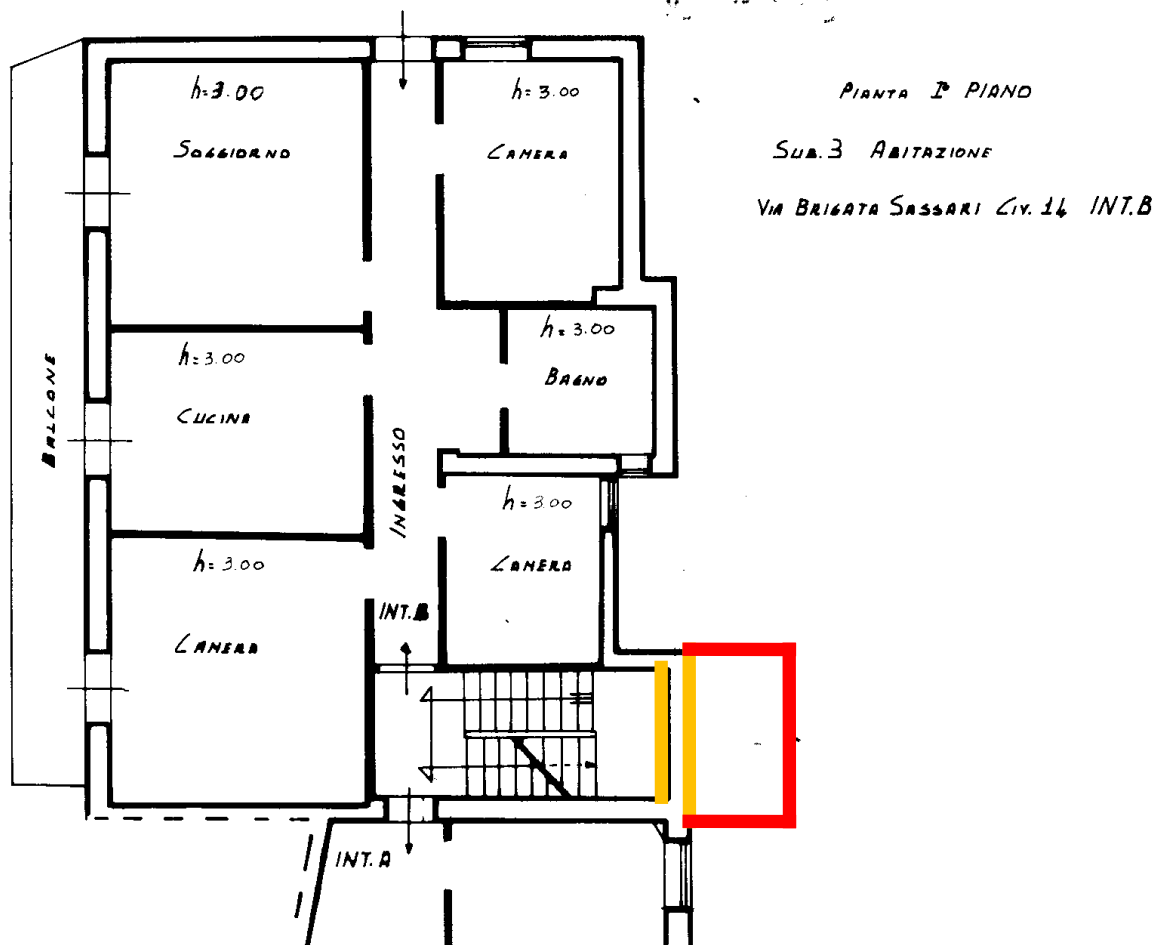
Nel corso della verifica lo scrivente ha riscontrato quanto segue:

**Immobile n°1**

N.C.E.U. - Comune di Arzana –

Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
38	1618	3	A/2	1	5,5 vani	131 mq	€. 139,19

**Indirizzo:** Via B. Sassari 8 - Piano 1



**Considerazioni:** La forma dell'alloggio e le tramezzature corrispondono alla planimetria catastale. Le dimensioni degli ambienti, misurate in scala sulla planimetria catastale, corrispondono mediamente a quelle reali. L'unica differenza è data dalle dimensioni del vano scale condominiale (sub.6) che in realtà è più lungo rispetto alle dimensioni grafiche e con gradini differenti. I nuovi muri sono stati evidenziati con la linea ROSSA mentre le demolizioni con la linea GIALLA.

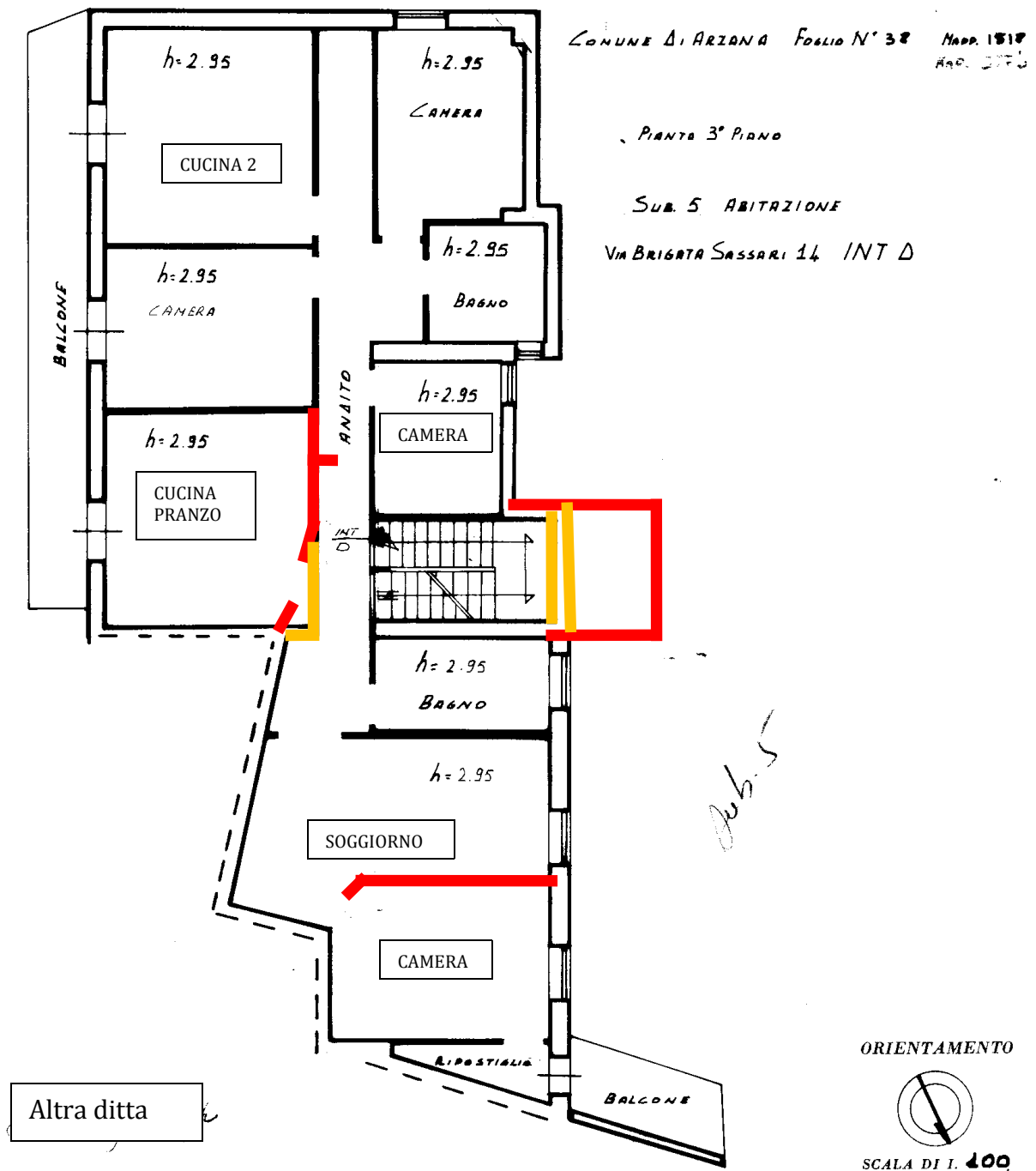
### Immobile n°2

N.C.E.U. - Comune di Arzana -

Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
38	1618	5	A/2	1	8 vani	211 mq	€ 202,45

**Indirizzo:** Via B. Sassari 8 - Piano 3





**Considerazioni:** La forma dell'alloggio corrisponde alla planimetria catastale, mentre qualche tramezzo interno è differente. In particolare la cucina/Pranzo disposta di fronte al vano scale dell'ingresso, ha un'entrata sbiecata che è differente dalla planimetria. Anche il soggiorno (ex salone) è stato tramezzato per ricavare una nuova camera da letto. Le dimensioni degli altri ambienti misurate in scala sulla planimetria catastale, corrispondono mediamente a quelle reali. Il vano scale condominiale (sub.6) è più lungo e con gradini differenti dal disegno catastale. I nuovi tramezzi sono stati evidenziati con la linea ROSSA mentre le demolizioni con la linea GIALLA.

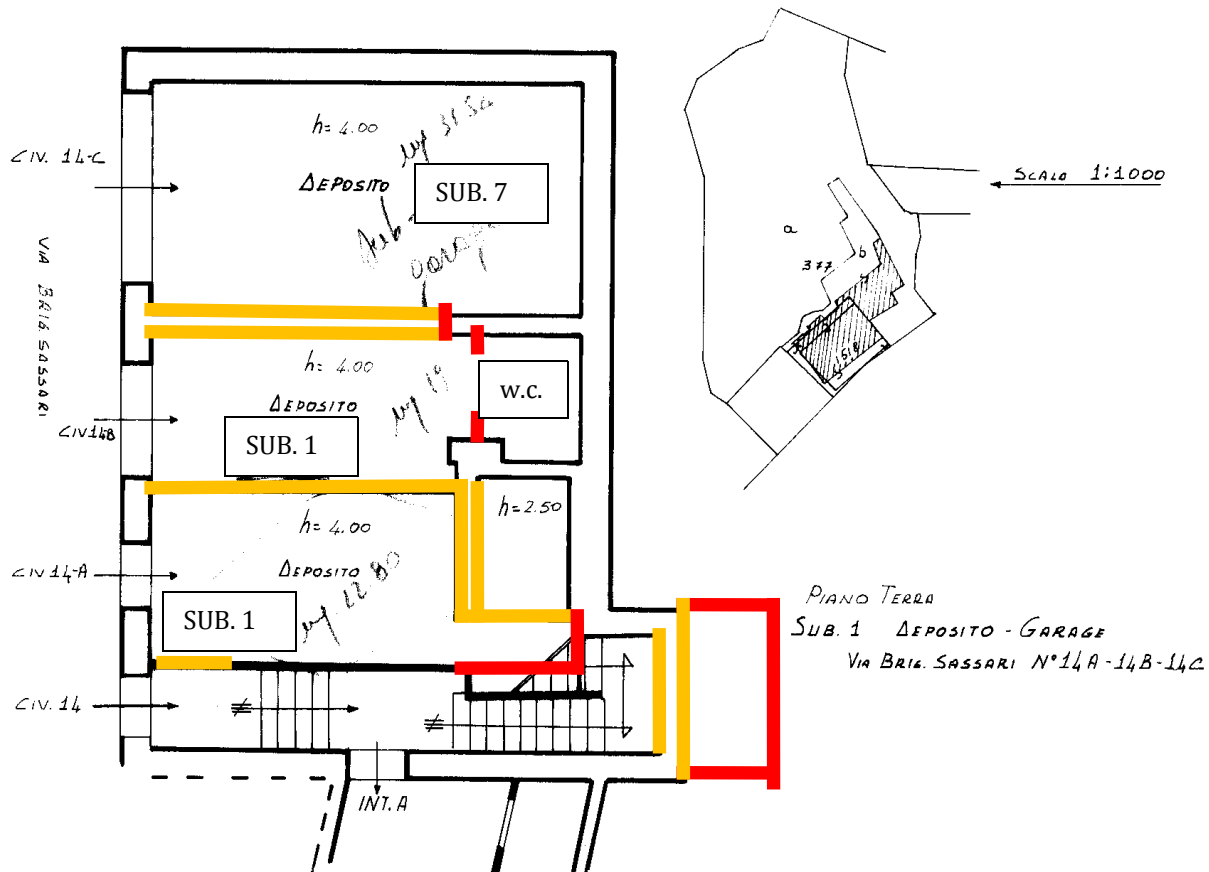
## Immobile n°3

N.C.E.U. - Comune di Arzana -

Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
38	1618	1	C/2	1	42 mq	42 mq	€. 52,06

Indirizzo: Via B. Sassari 8 - Piano T

COMUNE DI ARZANA foglio N° 38 MAPPA N° 1518



**Considerazioni:** La forma del locale deposito è differente da quanto indicato nella planimetria catastale. Sul luogo si rileva che è stato abbattuto il muro che separa il sub.1 con il sub. 7 creando un accorpamento con quest'ultimo. Internamente sono stati abbattuti dei muri e realizzati alcuni tramezzi, inoltre si è creato un nuovo ingresso sulla scala. Quindi catastalmente occorrerebbe fare una variazione per allineare la situazione reale con quella catastale (a meno di un acquisto integrale di entrambe le U.I che lascerebbe a carico dell'acquirente detto incombenente).

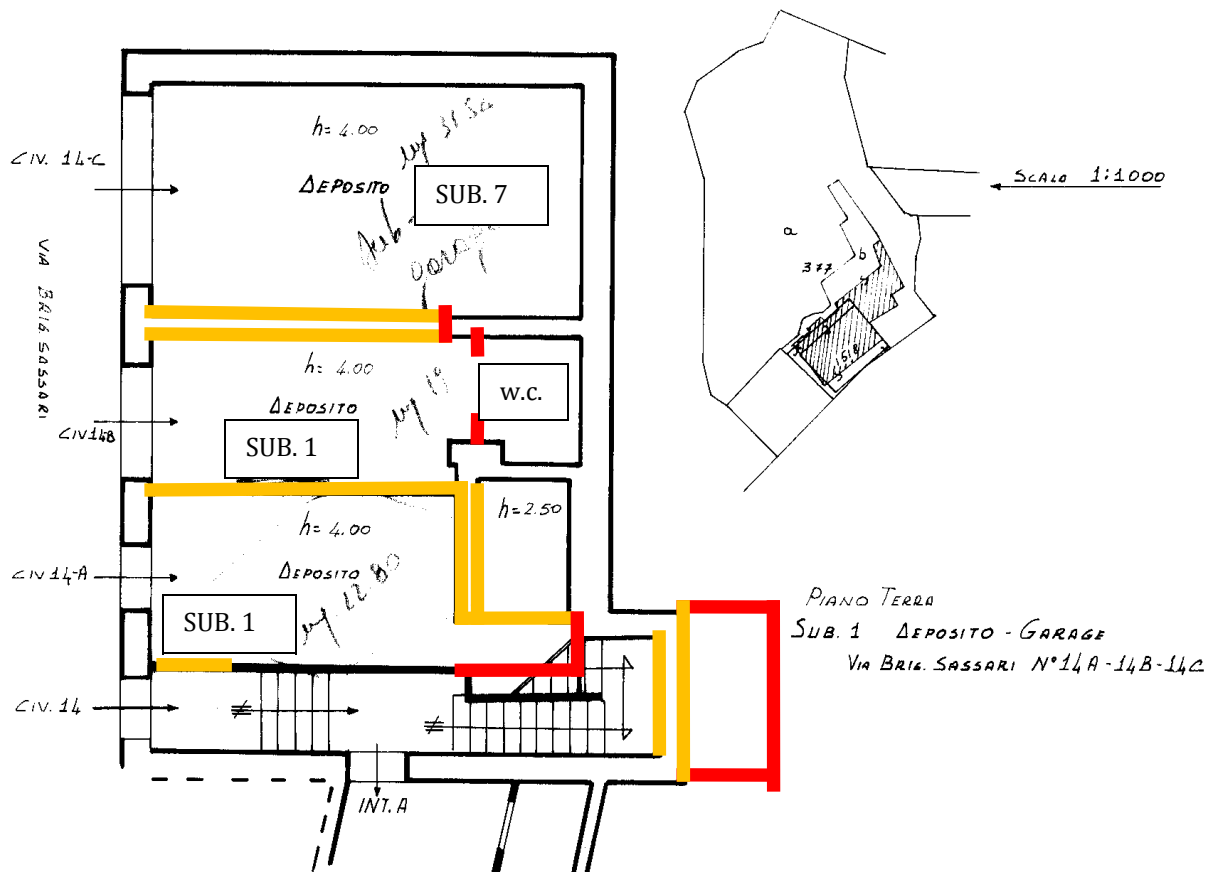
## Immobile n°4

N.C.E.U. - Comune di Arzana –

Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
38	1618	7	C/6	1	32 mq	32 mq	€. 33,05

Indirizzo: Via B. Sassari 8 - Piano T

COMUNE DI ARZANA foglio N° 38 MAPPA N° 1518



**Considerazioni:** La forma del locale garage appare come **contorno esterno** simile a quanto indicato nella planimetria catastale, mentre la **conformazione interna** è differente poiché è unito con il sub.1. Catastalmente occorrerebbe fare un accorpamento tra i due locali. L'ingresso esterno non è variato mentre internamente è stato abbattuto il muro che confinava con il Sub.1. Quindi **catastalmente occorrerebbe fare una variazione per allineare la situazione reale con quella catastale** (a meno di un acquisto integrale di entrambe le U.I che lascerebbe a carico dell'acquirente detto incombente).

### INTESTAZIONE CATASTALE

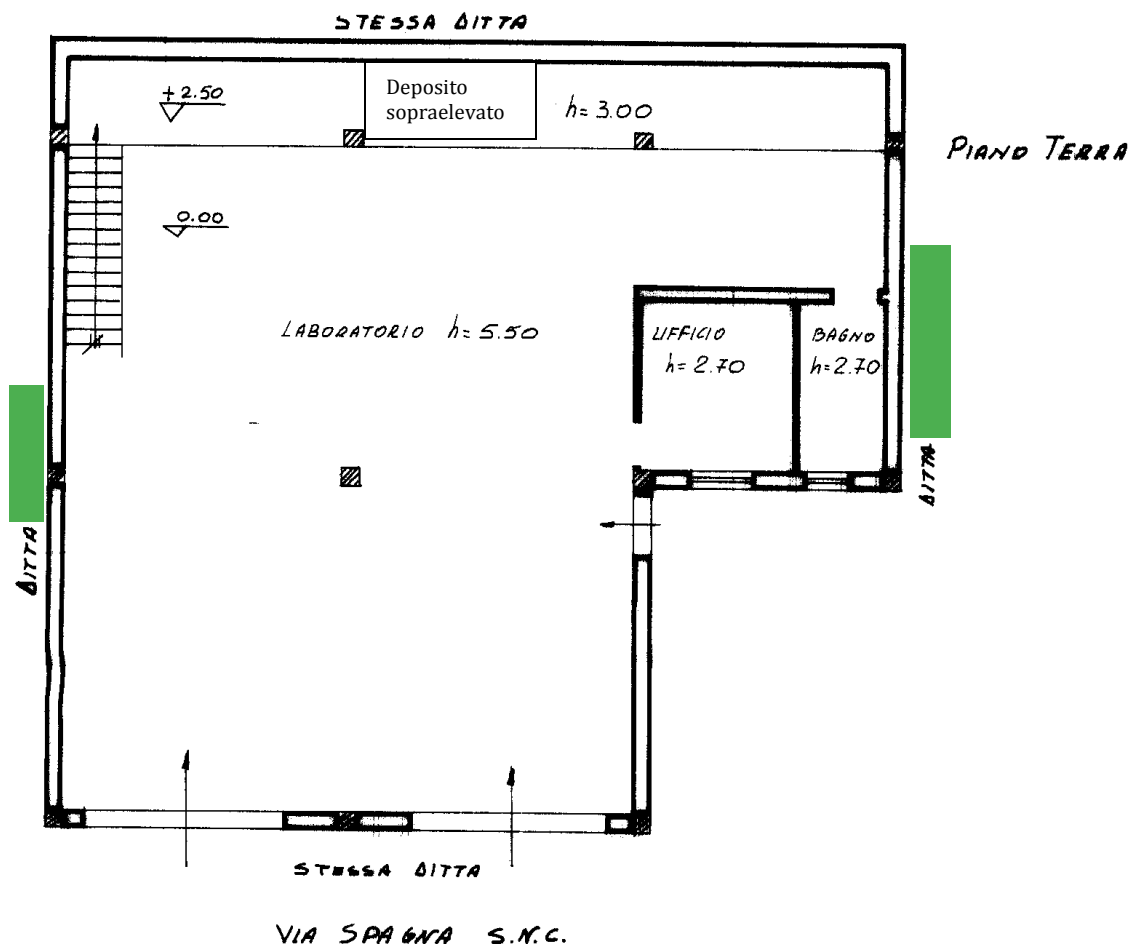
Tutti gli immobili appartenenti al fabbricato n°1 (Foglio 38 particella 1618 sub. 3,5,1 e 7) **non risultano correttamente intestati** in Catasto. **Gli immobili sono titolati** in catasto alla ditta OMIS-SIS.

## Immobile n°5

N.C.E.U. - Comune di Arzana -

Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
45	354	-	C/3	4	-----	181 mq	€. 268,28

Indirizzo: Via Spagna snc - Piano T



**Considerazioni:** La forma del locale artigianale corrisponde alla planimetria catastale. Tuttavia l'Ufficio e il bagno hanno una lunghezza maggiore di quella segnalata nel progetto urbanistico.

### INTESTAZIONE CATASTALE

L'immobile non risulta correttamente intestato, poiché in Catasto è titolato alla ditta OMISSIS in piena proprietà, anziché intestato alla ditta OMISSIS e OMISSIS, per la **quota di 1/2 ciascuno** della piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

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

Dai controlli eseguiti in Comune di Arzana, secondo i dati del Piano Urbanistico adottato (PUC) gl'immobili in **Via Brigata Sassari** e l'immobile in **Via Spagna**, ricadono in **zona "B1"**, più esattamente nell'area di **"Completamento Residenziale interno"**.

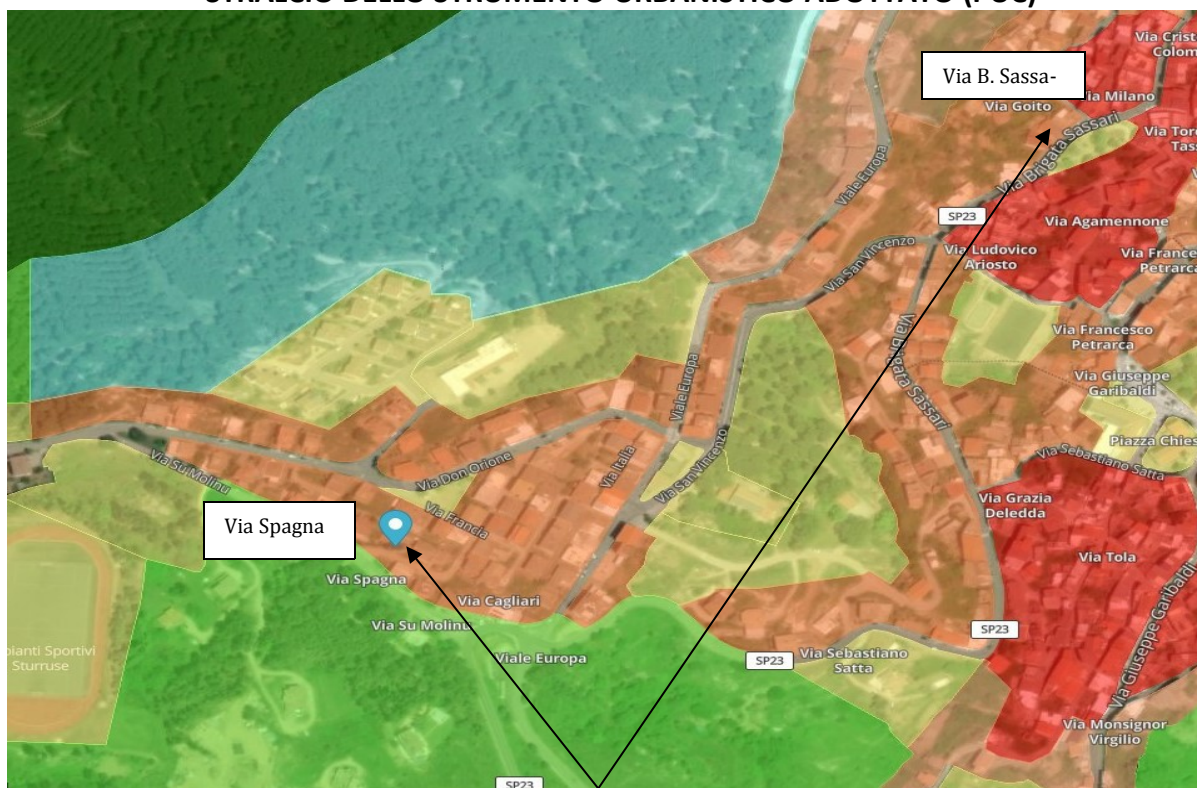
Detta zona Comprende gli isolati compatti di recente edificazione caratterizzati da un'edilizia minuta e compatta, con una tessitura viaria irregolare e spesso angusta. Sono consentite opere di consolidamento, restauro, risanamento igienico-ricettivo.

Nei lotti liberi, in caso di nuova costruzione o di ricostruzione a seguito di demolizioni, è consentita l'edificazione con i seguenti indici:

**ZONE B : Sottozona B1**

- indice di edificabilità fondiario max: 5,00 mc/mq
- altezza max degli edifici: non superiore a quella degli edifici preesistenti e circostanti
- distacco dai confini: 4,00 ml
- distanza tra gli edifici: vedi art. 1
- larghezza delle strade: non inferiore a ml. 8 salvo il caso di allineamento di edifici che ne comportino la maggiorazione o riduzione
- ripartizione delle aree per gli spazi pubblici: min. 12 mq/ab
- aree per l'istruzione 4,00 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune 2,00 mq/ab
- aree per spazi attrezzati a parco, gioco, sport 5,00 mq/ab
- aree per parcheggi (in aggiunta alla superficie prevista dall'art. 18 L. 6/8/67 n 765) 1,00 mq/ab.

**STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ADOTTATO (PUC)**



**Immobili del debitore**

**QUESITO 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.**

#### **REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA**

Dai controlli compiuti nel Comune di Arzana mediante l'accesso agli atti del 25 luglio 2023, rinnovato il 21 settembre 2023 e riverificato in data 23 ottobre 2023, si rileva che per il fabbricato di Via Brigata Sassari non possiede alcuna Concessione Edilizia in nome del debitore. Durante l'ispezione dell'ottobre 2023, la moglie del debitore ha riferito che non esiste un progetto comunale. Il Comune, con nota del 23/10/2023 riferita all'accesso agli atti prot. 4307 del 25/07/2023, ha riferito che negli archivi dell'Ufficio non risultano, oltre quella di Via Spagna, ulteriori concessioni a nome del sig. OMISSIS.

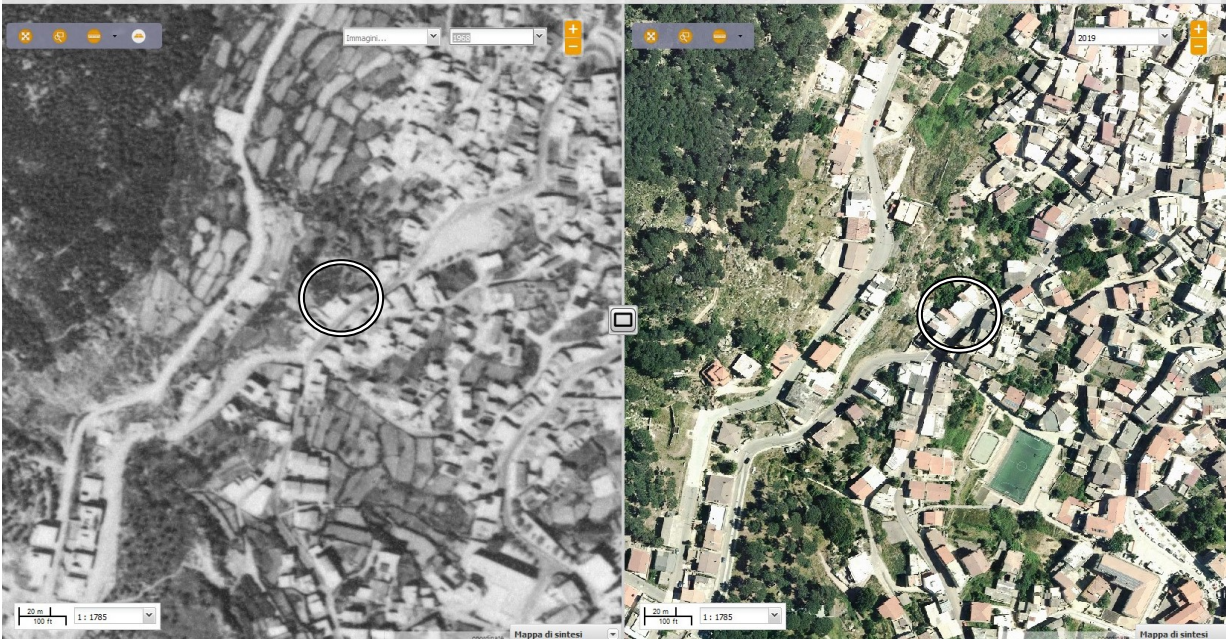
Al contrario, per il fabbricato di Via Spagna è presente la C.E. n. 48/86, prot. 276, rilasciata il 17/12/1986 in capo al debitore. Essa fa riferimento alla realizzazione di un laboratorio artigiano così come realizzato sul sito.

#### **PARERE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA**

##### **Immobili in Via Brigata Sassari.**

Come sopra riferito il fabbricato sulla **Via Brigata Sassari** non possiede la Concessione Edilizia, pertanto non può confermarsi o meno la Regolarità Urbanistica.

Dal controllo sulle mappe del portale **Sardegna Foto aeree** si osserva che già nel 1968 esisteva detto fabbricato. Si presume quindi che sia stato costruito in epoca precedente a tale data.



Potrebbe anche ipotizzarsi che, vista la presenza nel 1968, la costruzione sia ante 1967, tuttavia non si hanno documenti ufficiali che supportino questa tesi a parte **le dichiarazioni della moglie del proprietario che sostiene la sua presenza a metà degli anni '60.**

Si specifica che la Legge n. 765 del 06/08/1967 rubricata “Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150” cd. “Legge Ponte”, **per gli edifici realizzati in data antecedente all' 1/09/1967 prevede che non sia richiesta la presenza di alcun titolo edilizio.**

Al momento, vista l'assenza di un progetto comunale, l'unica verifica che lo scrivente ha potuto compiere è esclusivamente il confronto tra **mappa catastale e stato dei luoghi le cui differenze sono state evidenziate nelle mappe precedenti.**

Per dovere informativo si riassumono le incongruenze osservate:

**- BENE 1) Appartamento 1° Piano - Foglio 38, particella 1618, sub 3.**

La forma dell'alloggio e le tramezzature corrispondono alla planimetria catastale. Le dimensioni degli ambienti, misurate in scala sulla planimetria catastale, corrispondono mediamente a quelle reali (rientrano nella tolleranza del 2% prevista dalle normative di legge). L'unica differenza sono le dimensioni del vano scale condominiale (sub.6) che però non fa parte del pignoramento. Vedasi planimetria segnalata nel quesito 4.

**- BENE 2) Appartamento 3° Piano - Foglio 38, particella 1618, sub 5.**

La forma dell'alloggio corrisponde al perimetro catastale, mentre alcuni tramezzi interni sono stati variati o aggiunti. In particolare la cucina/Pranzo frontale all'ingresso ha un'entrata differente. Anche il salone, oggi soggiorno, è stato tramezzato per ricavarne una nuova camera da letto. Le dimensioni degli altri ambienti misurate in scala sulla planimetria catastale, corrispondono mediamente a quelle reali (si rientra nella tolleranza del 2%). Il vano scale condominiale (sub.6) appare più lungo e con gradini differenti rispetto al disegno catastale. Vedasi planimetria segnalata nel quesito 4.

A parere dello scrivente sarebbe il caso di fare una pratica urbanistica (SCIA e/o CILA in sanatoria spiegando che l'opera è stata realizzata ante '67) per segnalare che rispetto al periodo dell'accatastamento sono state apportate delle modifiche interne senza aumento di volumetria.

**- BENE 3) Deposito al Piano Terra, Foglio 38, particella 1618, sub 1, categoria C/2 (cantina).**

La forma del locale deposito è differente da quanto indicato nella planimetria catastale. Sul luogo si rileva che il locale è più ampio e che è stato abbattuto il muro che separa il sub.1 con il sub. 7. Ciò ha creato un accorpamento con quest'ultimo. Internamente sono stati abbattuti altri muri e ne sono stati realizzati degli altri. Inoltre si è creato un nuovo ingresso sulla scala. Quindi **per regolarizzare il tutto occorrerebbe fare una variazione per allineare la situazione reale con quella catastale** (a meno di un acquisto integrale di entrambe le U.I che lascerebbe a carico dell'acquirente detto incombente).

A parere dello scrivente sarebbe anche il caso di fare una pratica urbanistica (SCIA e/o CILA in sanatoria spiegando che l'opera è stata realizzata ante '67) per segnalare che rispetto al periodo dell'accatastamento sono state apportate delle modifiche interne senza aumento di volumetria.

**- BENE 4) Garage Piano Terra, Foglio 38, particella 1618, sub 7, categoria C/6 (garage).**

La forma del locale garage appare, come **contorno esterno**, simile a quanto indicato nella planimetria catastale, mentre la **conformazione interna è differente** poiché l'ambiente è unito con il sub.1. Catastalmente occorrerebbe fare un accorpamento tra i due locali. L'ingresso esterno non è variato mentre internamente è stato abbattuto il muro che confinava con il Sub.1. Quindi **per regolarizzare il tutto occorrerebbe fare una variazione per allineare la situazione reale con quella catastale** (a meno di un acquisto integrale di entrambe le U.I che lascerebbe a carico dell'acquirente detto incombente).

A parere dello scrivente sarebbe il caso di fare una pratica urbanistica (SCIA e/o CILA in sanatoria spiegando che l'opera è stata realizzata ante '67) per segnalare che rispetto al periodo dell'accatastamento sono state apportate delle modifiche interne unendo detto ambiente con quello confinante.

**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 1618 sub. 6** – (BCNC) che rappresenta la **scala tra i piani di accesso alle Unità Immobiliari** (in comune tra i Sub. 3, 4, 5 e 1). Detta porzione dovrebbe introdursi quantomeno citare tra i beni facenti parte della proprietà. Tuttavia, nonostante l'assenza del suddetto subalterno, lo scrivente inserirà negli immobili del debitore, anche detta porzione (sub.6) poiché – anche se priva di intestazione catastale- appartiene implicitamente a tutte le Unità Immobiliari e non può essere estromessa dagli appartamenti e quindi dai subalterni che la utilizzano.

**Immobile in Via Spagna.**

**- BENE 5) Laboratorio Foglio 45, particella 354, categoria C/3 (locale artigianale).**

Per quanto attiene l'immobile di Via Spagna, si osserva che durante i rilievi si è riscontrata qualche lieve difformità metrica delle dimensioni reali rispetto a quelle progettuali (lar-



ghezza del laboratorio mt 10,00 anziché mt 9,80, lunghezza mt 11,80 anziché mt 11,60, altezza mt 5,70 anziché mt 5,50, ecc.) tuttavia le stesse rientrano nelle tolleranze costruttive definite dall'art. 34 bis introdotto dall'art. 10 comma 1 lettera p) della L. 120/2020.

Fattore che non figura in progetto sono: i magazzini sollevati da terra (mt +2,50) ricavati nel fronte Nord, le diverse dimensioni dell'ufficio e del bagno e la zona soppalcata posta sopra detti ambienti (mq 23,55), raggiungibile da una scala metallica esterna e da una nuova porta (non prevista in progetto) creata sul prospetto Sud. Anche l'accesso al lotto possiede progettualmente un solo cancello mentre in realtà sono due.

Riguardo alla rispondenza tra planimetria catastale e progetto, si riferisce che nonostante la parvenza di una similitudine, in realtà sarebbe necessario apportare le variazioni sopraelencate, naturalmente dopo aver prodotto una pratica urbanistica (SCIA in Sanatoria) che segnala le variazioni progettuali apportate.

## **COSTI PER REGOLARIZZARE GLI IMMOBILI**

I costi per regolarizzare gli immobili saranno scissi per ogni Unità immobiliare e verranno riportati come segue:

### **Immobile in Via Brigata Sassari.**

#### **- BENE 1) Appartamento 1° Piano - Foglio 38, particella 1618, sub 3.**

Non essendoci un progetto comunale, ma operando solo un raffronto con la planimetria catastale, detto immobile **appare regolare**.

#### **- BENE 2) Appartamento 3° Piano - Foglio 38, particella 1618, sub 5.**

Le variazioni interne di detto alloggio andrebbero "aggiornate" a livello comunale segnalando una condizione di variazione interna rispetto alla planimetria catastale del 27/04/1998.

A parere dello scrivente occorrerebbe fare una SCIA/CILA IN SANATORIA e successivamente una VARIAZIONE CATASTALE.

Spesa per la pratica comunale: **€. 1.800,00** (tecnico, oblazione, diritti comunali e varie)

Spesa per la pratica catastale: **€. 800,00** (tecnico per la variazione, spese catastali, ecc.)

#### **- BENE 3) Deposito al Piano Terra, Foglio 38, particella 1618, sub 1, categoria C/2 (cantina).**

#### **- BENE 4) Garage Piano Terra, Foglio 38, particella 1618, sub 7, categoria C/6 (garage).**

Pur non avendo ritrovato in Comune il progetto dell'edificio, esistono delle variazioni rispetto alle planimetrie catastali ufficiali datate 24/02/1987.

Per questo motivo, la NUOVA SITUAZIONE andrebbe aggiornata comunicando all'Ufficio Tecnico Comunale l'attuale distribuzione interna del Piano Terra.

A parere dello scrivente occorrerebbe fare una SCIA/CILA IN SANATORIA e successivamente una VARIAZIONE CATASTALE UNENDO I DUE SUBALTERNI.

Spesa per la pratica comunale: **€. 1.500,00** (tecnico, oblazione, diritti comunali e varie)

Spesa per la pratica catastale: **€. 900,00** (tecnico per la variazione, spese catastali, ecc.)

### Immobile in Via Spagna.

- **BENE 5) Laboratorio Foglio 45, particella 354, categoria C/3 (locale artigianale).**

Per le variazioni interne e per la parte relativa alla zona soppalcata, a giudizio dello scrivente occorrerebbe fare una SCIA IN SANATORIA e successivamente una VARIAZIONE CATASTALE segnalando la reale situazione.

Spesa per la pratica comunale: €. 1.800,00 (tecnico, oblazione, diritti comunali e varie)

Spesa per la pratica catastale: €. 800,00 (tecnico per la variazione, spese catastali, ecc.)

#### **CERTIFICATO D'ABITABILITÀ DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

Dalle ricerche compiute presso l'Ufficio Tecnico Comunale TUTTI I BENI sono **sprovvisi di Certificato di Agibilità/Abitabilità.**

**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; alleggi, 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, a parere dello scrivente, è vendibile in **QUATTRO LOTTI**, strutturati come appresso:

**LOTTO 1)** Quota intera dell'APPARTAMENTO in Arzana, al 1° PIANO Catasto Fabbricati, Foglio 38, **particella 1618, sub 3**, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 131 mq, rendita catastale euro 139,19 (quota 1/1) – Via Brigata Sassari 14

**VALORE €.** 63.340,94

**LOTTO 2)** Quota intera dell'APPARTAMENTO in Arzana, al 3° PIANO Catasto Fabbricati, Foglio 38, **particella 1618, sub 5**, categoria A/2, classe 1, superficie catastale 211 mq, rendita catastale euro 202,45 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14

**VALORE €.** 90.963,75

**LOTTO 3)** Quota intera del **LOCALE P. AUTO/DEPOSITO** in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, **particella 1618, sub 7**, categoria C/6 (garage), classe 1, superficie catastale 42 mq, rendita catastale euro 33,05 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14 e quota intera del **LOCALE DEPOSITO** in Arzana, Catasto Fabbricati, Foglio 38, **particella 1618, sub 1**, categoria C/2 (cantina), classe 1, superficie catastale 25 mq, rendita catastale euro 52,06 (quota 1/1) Via Brigata Sassari 14.

**VALORE €.** 24.353,87

**LOTTO 4)** 50% del **LOCALE ARTIGIANALE** in Arzana, Catasto Fabbricati, **Foglio 45, particella 354**, categoria C/3 classe 4, superficie catastale 181 mq, rendita catastale euro 269,28 (bene in comunione legale con il coniuge OMISSIS e quindi pignorato per la quota di un mezzo) – Via Spagna snc.

100% Valore = €. 137.970,00

**50% VALORE €. 68.985,00**

**QUESITO 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.**

I beni individuati in Via BRIGATA SASSARI con:

- **APPARTAMENTO** Foglio 38, particella 1618, sub 3, categoria A/2
- **APPARTAMENTO** Foglio 38, particella 1618, sub 5, categoria A/2,
- **LOCALE P.AUTO/DEPOSITO** Foglio 38, particella 1618, sub 7, categoria C/6
- **LOCALE DEPOSITO** Foglio 38, particella 1618, sub 1, categoria C/2

Sono stati **pignorati per intero.**

Il bene individuato in Via SPAGNA con:

- **LOCALE ARTIGIANALE**, Foglio 45, particella 354, categoria C/3

È stato **pignorato al 50% dell'intero.**

Il nominativo del comproprietario è OMISSIS coniuge in regime di comunione dei beni.

A parere dello scrivente per non snaturare il locale NON SI CONSIGLIA LA DIVISIONE. Potrà comunque essere messo in vendita riconoscendo al comproprietario il 50% della quota in denaro.

**QUESITO 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.**

- L'APPARTAMENTO al 1° PIANO, Foglio 38, n via Brigata Sassari particella 1618, sub 3, categoria A/2 è SFITTO;

- 
- L'APPARTAMENTO al 3° PIANO, Foglio 38, n via Brigata Sassari particella 1618, sub 5, categoria A/2, è occupato dalla: OMISSIS (moglie) e dalla sig.ra OMISSIS (figlia) e dai figli minori della stessa;
- 
- IL LOCALE P.AUTO/DEPOSITO al PIANO TERRA, in via Brigata Sassari Foglio 38, particella 1618, sub 7, categoria C/6, è occupato dalla: OMISSIS (moglie), dalla OMISSIS (figlia) e dal sig. OMISSIS (figlio) che vive nell'appartamento al 2° Piano;
- IL LOCALE DEPOSITO al PIANO TERRA, in via Brigata Sassari Foglio 38, particella 1618, sub 1, categoria C/2, è occupato dalla: OMISSIS (moglie), dalla OMISSIS (figlia) e dal sig. OMISSIS (figlio) che vive nell'appartamento al 2° Piano;
- IL LOCALE ARTIGIANALE, in via Spagna Foglio 45, particella 354, categoria C/3 , è CHIUSO ed è UTILIZZATO COME DEPOSITO DI MATERIALE VARIO DALLA FAMIGLIA.

Gli occupanti riferiscono di non avere contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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

Il debitore NON è divorziato. Negli immobili di Via Brigata Sassari si trova la sua famiglia dislocata nei vari piani. Per essi non esiste un provvedimento di assegnazione dei beni e/o della casa coniugale.

Nell'immobile di Via Spagna, nonostante il 50% appartenga alla consorte, non esiste un provvedimento di assegnazione del bene.

**QUESITO 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.**

Dalle informazioni ottenute presso il Comune di appartenenza, tutti gli immobili segnalati nel pignoramento non possiedono vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici.

**QUESITO 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.**

## SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili di Via Brigata Sassari **NON** sono inseriti in un **CONDOMINIO** pertanto non sono definibili le eventuali spese condominiali.

## PROPRIETARI NEL VENTENNIO.

### Per gli immobili di Via Brigata Sassari Arzana - foglio 38 particella 1618 subalterni 3, 5, 1 e 7

Al ventennio, la piena proprietà del terreno distinto in catasto al foglio 38 **particella 377/B** di are 1.60, era di:

**OMISSIS** in virtù di atto di **compravendita** ricevuto dal dottor OMISSIS già notaio in Lanusei, in data 3 luglio 1965, Repertorio n. 175, trascritto a Nuoro il 15 luglio 1965 ai nn. 1363/1160.

Sulle **particelle 377/B** di are 1.60 e **1518 del foglio 38** è sorto il fabbricato oggi distinto in catasto al **foglio 38 particella 1518**, come risulta dall'impianto meccanografico del catasto.

Relativamente alla **particella 1518 del foglio 38** non risultano pubblicate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari atti pubblici d'acquisto in capo al signor OMISSIS.

Con nota di variazione catastale per bonifica identificativo del 03.09.2014 (n. 1261.1/2014) il fabbricato distinto in catasto al foglio 38 particella 1518 veniva **VARIATO** in foglio 38 **Particella 1618** (ovvero quella oggetto di perizia).

### Per l'immobile in Via Spagna Arzana - foglio 45 particella 354, categoria C/3 mq 181.

Al ventennio, la piena proprietà del terreno distinto in catasto al foglio 45 particella 103 di are 3.00, era di:

OMISSIS

coniugi in regime di comunione dei beni in virtù di **atto di compravendita** ricevuto dalla dottoressa OMISSIS già notaio in Tortoli, in data 27 gennaio 1987, n. 1922, trascritto a Nuoro il 14 febbraio 1987 ai nn. 984/788.

Con tipo mappale del 2 febbraio 1989 (n. 4609.1/1989), il terreno distinto in catasto al **foglio 45 particella 354 (ex 103) di are 3.00**, originava l'ente urbano 354 area di sedime dell'immobile distinto al **foglio 45 particella 354**.

**QUESITO 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.**

## 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;

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

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

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

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

- 20-25% dei balconi e terrazzi scoperti e scale esterne;
- 35% dei terrazzi e dei balconi coperti;
- 35% delle scale interne di collegamento verticale;
- 60% delle verande (finiture analoghe ai vani principali);
- 10-15% dei giardini di appartamento;
- 10 % i primi 25 mq e 2% le porzione restante non coltivata;
- 60% dei Locali seminterrati e taverne abitabili (altezza media minima mt 2,40);

## DATI METRICI DELLE VARIE UNITA' IMMOBILIARI

### APPARTAMENTO – Primo Piano - Foglio 38, particella 1618, sub 3, interno B

- Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

- Superficie **Lorda** Appartamento mq 111,15
- Superficie **Netta** calpestabile Appartamento mq 93,20
- Superficie **Catastale** mq 131,00
- Superficie Scala (coef. 35%) mq 14,85x0,35= mq 5,20
- Superficie Balconi (coef. 20%) mq 14,40x0,20= mq 2,88

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una superficie commerciale **di mq 119,23** che comprende l'alloggio, il balcone e la porzione della scala.

### APPARTAMENTO – Primo Terzo - Foglio 38, particella 1618, sub 5, Interno D.

- Via Brigata Sassari 14; Piena Proprietà 100/100.

- Superficie **Lorda** Appartamento mq 168,50
- Superficie **Netta** calpestabile Appartamento mq 143,05
- Superficie **Catastale** mq 211,00
- Superficie Scala (coef. 35%) mq 10,60x0,35= mq 3,71
- Superficie Balconi (coef. 20%) mq 19,60x0,20= mq 3,92

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una superficie commerciale **di mq 176,12** che comprende l'alloggio, i balconi e la porzione della scala.

### LOCALE DEPOSITO/GARAGE– Primo Terra - Foglio 38, particella 1618, sub 1.

- Via Brigata Sassari 14/A e 14/B; Piena Proprietà 100/100.

- Superficie **Lorda** locali (mq 23,20+ mq 27,40) mq 52,55
- Superficie **Netta** calpestabile locale mq 42,26
- Superficie **Netta** calpestabile w.c. mq 4,46

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una superficie commerciale di mq **52,55** che comprende tutti gli ambienti.

### **LOCALE DEPOSITO/GARAGE– Primo Terra - Foglio 38, particella 1618, sub 7.**

- Via Brigata Sassari 14/A e 14/B; Piena Proprietà 100/100.

- Superficie **Lorda** locali (mq 23,20+ mq 27,40) mq 39,60
- Superficie **Netta** calpestabile locale mq 32,15

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una superficie commerciale di mq **39,60**.

### **LOCALE ARTIGIANALE - Primo Terra - Foglio 45, particella 354 (ex 103 al NCT).**

- Via Spagna snc; Piena Proprietà 50/100.

- Superficie **Lorda** locali (compreso il soppalco di mq 23,55) mq 200,85
- Superficie **Netta** calpestabile Locale a livello terreno mq 133,22
- Superficie **Netta** calpestabile depositi rialzati mq 21,60
- Superficie **Netta** zona soppalcata mq 23,55
- Superficie corte frontale (coef. 10%) mq 71,40x0,10= mq 7,17
- Superficie corte retro (coef. 10%) mq 22,00x0,10= mq 2,20

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una superficie commerciale di mq **210,22**.

- Superficie **Lastrico solare edificabile** mq 177,30

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 dal CTU per la presente valutazione.

## **APPREZZAMENTO DEGLI IMMOBILI**

### **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, per quanto possibile, agli standard nazionali.

## **METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

### **RICERCHE**

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, da riviste immobiliari e da uno screening presso alcuni studi notarili.

- FONTI INDIRETTE ottenute da una ricerca presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) a cui si è aggiunta una consultazione presso riviste specializzate (Borsino Immobiliare Nazionale).

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

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

## RISULTATI DEGLI SCREENING

### a) Valutazioni O.M.I. (FONTE INDIRETTA)

Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) - 1 Sem. 2023 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
ABITAZIONI tipo civili	Ogliastra	Arzana	Centro Urbano	550,00	800,00	1,6-2,4

Si specifica che il valore di mercato sopra riportato, riconduce ovviamente soltanto dati aggregati e non differenzia gli immobili in base allo stato di conservazione. Nello specifico, per gli appartamenti di perizia aventi finiture non di pregio, il prezzo adottato sarà quello medio di €. 675,00/mq.

Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) - 1 Sem. 2023 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
BOX AUTO	Ogliastra	Arzana	Centro Urbano	300,00	410,00	-----

Il valore di mercato che risulta dall'analisi risulta in base alle caratteristiche e finiture di €. 355,00/mq ovvero quello medio.

Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) - 1 Sem. 2023 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
LABORATORI	Ogliastra	Arzana	Centro Urbano	270,00	400,00	-----

Il valore di mercato che risulta dall'analisi risulta in base alle caratteristiche e finiture di €. 335,00/mq ovvero quello medio.

### b) Valutazioni Borsino Immobiliare Nazionale (FONTE INDIRETTA)

Secondo il parametro espresso dal Borsino Immobiliare Nazionale a **ottobre dell'anno 2023**, le abitazioni di tipo civili (in fascia media), hanno valutazioni che variano da €. 588,00/mq (Valore minimo) a €. 686,00/mq (Valore massimo).

## TABELLA: Borsino Immobiliare Nazionale – Centro – (Anno 2023 – mese ottobre)

40

Geom. Roberto Musiu

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



Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
ABITAZIONE in fascia media	Ogliastra	Arzana	Centro Urbano	588,00	686,00	1,66-1,86

Il valore di mercato che risulta dall'analisi non differenzia gli immobili in base allo stato di conservazione. Nello specifico, per gli appartamenti di perizia, aventi finiture non di pregio, il prezzo adottato sarà quello medio di €. **637,00/mq**.

**TABELLA: Borsino Immobiliare Nazionale – Centro –  
(Anno 2023 – mese ottobre)**

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
BOX AUTO	Ogliastra	Arzana	Centro Urbano	252,00	372,00	-----

Il valore di mercato che risulta dall'analisi risulta in base alle caratteristiche e finiture di €. **312,00/mq** ovvero quello medio.

**TABELLA: Borsino Immobiliare Nazionale – Centro –  
(Anno 2023 – mese ottobre)**

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
LABORATORI	Ogliastra	Arzana	Centro Urbano	256,00	433,00	-----

Il valore di mercato che risulta dall'analisi risulta in base alle caratteristiche e finiture di €. **345,00/mq** ovvero quello medio.

**c) Valutazioni Privati e Agenzie Immobiliari (FONTE DIRETTA)**

Rifacendosi alle valutazioni espresse da alcuni Agenzie Immobiliari e privati, che vendono nel Comune di Arzana e dintorni, le offerte di vendita per appartamenti e locali artigianali similari, sono i seguenti e variano in rapporto alle finiture, agli ornamenti e alla posizione, ecc.

Per puro scrupolo conoscitivo lo scrivente segnalerà solo gli immobili che, sommariamente, possono essere utilizzati come raffronto a quelli oggetto di stima. Si specifica che **altri immobili** ritrovati negli annunci non sono stati riportati poiché differenti per caratteristiche distributive e tipologiche.

**1. APPARTAMENTO – Arzana - in Via Sardegna**

**ANNUNCIO:** Fonte Service & Consulting Real Estate– Riferimento: Idealista - 30/06/2023 N° 5830RA67615

Lo stabile si presenta finito in tutte le sue parti, fatta eccezione per il piano terra, dove è possibile realizzare un attività commerciale e o le pertinenze delle abitazioni soprastanti; in posizione frontistante alla via Sardegna troviamo una piccola area cortilizia che potrebbe essere destinata anche a posti auto ed un'area retrostante a cortile; al primo livello troviamo il primo appartamento costituito da una ampia zona giorno, un angolo cottura ben curato una camera da letto ed un bagno, l'appartamento sul fronte dispone anche di un balcone per tutta la lunghezza; al piano secondo troviamo invece due camere da letto, un servizio una zona pranzo ed un piccolo ripostiglio con anche un balcone frontistante lungo la facciata; in posizione retrostante si trovano due aree a giardino posizionate su due livelli. Tutte le finiture sono di buon livello, Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, nella norma sono le dotazioni tecnologiche.

Tipologia: Appartamento

**Prezzo: €. **400,00/mq****

M. Q.: 300,00 – Stato: Buone condizioni– Senza ascensore - Riscaldamento: Autonomo – Aria condizionata- Classe Energetica: Non definita — PIA-  
NO: Primo e Secondo - 6 locali , 3 bagni, Garage e posto auto inclusi nel prezzo -  
**Prezzo: 120.000 €**

## 2. APPARTAMENTO – Arzana - in Via Brigata Sassari

**ANNUNCIO:** Fonte Privato– Riferimento: 54663887 - 13/03/2019 N° 5830RA67615

Casa panoramica indipendente 184 mq, tripla esposta, con vista sul golfo di Arbatax, disposta su 3 livelli + lastrico solare (terrazza da 10 mq). Al piano seminterrato tre camere magazzino cantina- forno - con rispettive porte sul giardino di 40 mq, al piano terra ingresso disimpegno con due camere e un bagno nel sottoscala, al piano primo con accesso da scala in muratura, cucina abitabile, bagno, camera, terrazzo 10 mq. La casa è tinteggiata di recente con esterni in ottimo stato, porta blindata, citofono, priva di riscaldamento, caminetto. Cert. Energ. Classe G IPE 313,00- kwh/m2a.. Prezzo trattabile. Ubaldo 347.\*\*\*\*\* CLASSE ENERGETICA: G (DL 192 19/08/05) IPE: 313.00 kwh/mq

Tipologia: Casa/Appartamento **Prezzo: €. 350,00/mq**

M. Q.: 184,00 – Stato: Buone condizioni– Senza ascensore - Riscaldamento: Autonomo – Balcone: SI; Taverna: SI; Seminterrato: SI; Camere 3; Cucina: ABITABILE; Anno costruzione: 1950; Piani edificio: 3; classe Energetica: Non definita —  
**Prezzo: 63.000 €**

## 3. APPARTAMENTO – Arzana - in Via 4 Mori

**ANNUNCIO:** Fonte Homepal -Immobiliare.it– Riferimento: 351018 - 09/08/2023

Casa indipendente , parzialmente ristrutturata e ammodernata. Al piano terra troviamo un bagno finestrato con doccia e attacchi per la lavatrice, curato nel dettaglio, oltre che un salottino con davanzale preceduto da un grazioso arco. Un piccolo ma funzionale sottoscala, totalmente chiuso, completa gli spazi al pian terreno. Al primo piano troviamo una cucina con camino e una ampia camera da letto doppia con terrazzino. Salendo ancora all'ultimo piano, un'altra camera doppia con terrazzino e piccolo bagno di servizio. Piccolo gioiello di casa, all'ultimo piano, un terrazzo con cisterna per la raccolta dell'acqua piovana. L'immobile è privo di garage ma è possibile trovare sempre parcheggio lungo la strada. La casa viene venduta arredata (il mobilio è tutto recente).

CLASSE ENERGETICA: G (DL 192 19/08/05) IPE: 313.00 kwh/mq

Tipologia: Casa/Terratetto **Prezzo: €. 778,00/mq**

M. Q.: 90,00 – Stato: Buone condizioni– Caratteristiche: TERRAZZA: Locali: 5+ 2 bagni; Classe Energetica: Non classificabile —

**Prezzo: 70.000 €**

### TABELLA: Annunci Agenzie (Periodo - anno 2023)

Tipologia	Comune	Immobile 1 Euro/mq	Immobile 2 Euro/mq	Immobile 3 Euro/mq	Prezzo medio Euro/mq
Abitazione civile	Arzana	400,00	350,00	778,00	509,00

A parere dello scrivente la richiesta di mercato che più si avvicina agli immobili in oggetto è quella media che risulta di circa **€. 509,00/mq.**

Il prezzo del **box auto** è pressoché di **€. 300,00/mq**

### CONSIDERAZIONI GENERALI

Nelle ricerche sono emersi valori diversi in parte influenzati dalla posizione degli immobili utilizzati come parametro e in parte dall'organismo contattato (OMI, Borsino e Agenzie Immobiliari). Per avere un valore oggettivo, lo scrivente adatterà un PREZZO MEDIO tra tutti i valori ritrovati e **applicherà ad esso un coefficiente correttivo** mirato ad adattare il parametro ai beni da periziare. Per i locali adibiti a laboratori e/o attività artigianali, non avendo ritrovato altri parametri di confronto in ambito immobiliare, lo scrivente si è rifatto ai prezzi OMI e del Borsino Immobiliare.

### 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 dell'immobile da periziare.

I principali elementi che concorrono nella determinazione dei coefficienti sono:

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

### Immobili in Via Brigata Sassari

#### 1) Coefficienti Di Orientamento (Ko).

- Sud/Est, Est, Sud = coef. 1,05 \* (percentuale +5%)
- Sud/Ovest, Ovest = coef. 1,00
- Nord/Est, Nord/Ovest = coef. 0,95

#### 2) Coefficienti Di Luminosità (Kl).

- Molto luminoso (sub.5) = coef. 1,10 \* (percentuale +10%)
- Buona illuminazione (sub.3) = coef. 1,05 \* (percentuale +5%)
- Scarsa illuminazione = coef. 0,95

#### 3) Parcheggi (Kp).

- Con difficoltà di parcheggio = coef. 0,90
- Con media difficoltà di parcheggio = coef. 0,95
- Con facilità di parcheggio (garage) = coef. 1,05 \* (percentuale +5%)

#### 4) Servizi in dotazione – SENZA ascensore -(Ka).

- Piano primo (sub.3) = coef. 0,95 \* (percentuale -5%)
- Piano terzo (sub.5) = coef. 0,85 \* (percentuale -15%)

#### 5) Trasporti (Kt).

- Mezzi Pubblici vicini (entro 200 mt) = coef. 1,05 \* (percentuale +5%)
- Mezzi Pubblici media distanza (210-900) = coef. 1,00
- Mezzi Pubblici lontani (oltre 1 km) = coef. 0,95

#### 6) Servizi in dotazione (Kd).

- Senza riscaldamento (sub.3) = coef. 0,95 \* (percentuale -5%)
- Con riscaldamento (sub.5) = coef. 1,00 \* (percentuale 0%)

#### 7) Coefficienti Di Superficie (Ks).

- Inferiore a mq 50 = coef. 1,20
- Da mq 50 a mq 65 = coef. 1,10
- Da mq 60 a mq 150 (sub.3) = coef. 1,00 \* (percentuale 0%)
- Superiore a mq 150 (sub.5) = coef. 0,95 \* (percentuale -5%)

#### 8) Coefficiente di Età e stato (Kv).

- |                          | Ottimo        | buono | mediocre               |
|--------------------------|---------------|-------|------------------------|
| - Edificio recentissimo  | = coef. 1,10  | 0,95  | 0,80                   |
| - Edificio nuovo         | = coef. 1,05  | 1,00  | 0,90                   |
| - Edificio 10-20 anni    | = coef. 0,90  | 0,85  | 0,75                   |
| - Edificio 21-40 anni    | = coef. 0,85  | 0,80  | 0,70                   |
| - Edificio 41-60 anni    | = coef. 0,80* | 0,75* | 0,65 (percent.-20/25%) |
| - Edificio oltre 60 anni | = coef. 0,75  | 0,70  | 0,60                   |

### IMMOBILI) Sintesi Coefficienti Appartamenti in Via Brigata Sassari

Bene	Ko	KI	Kp	Ka	Kt	Kd	Ks	Kv	Totale
Appartamento sub.3	+5	+5	+5	-5	+5	-5	0	-25	-15
Appartamento sub.5	+5	+10	+5	-15	+5	0	-5	-20	-15

La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento degli appartamenti è per il sub. 3 = - 15%

La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento degli appartamenti è per il sub. 5 = - 15%

In relazione alla caratteristiche medie di locali simili lo scrivente reputa che il coefficiente di deprezzamento dei sub. 1 e sub. 7 non sia superiore al - 10%.

### Immobile in Via Spagna

Gli unici coefficienti applicabili sono quello di superficie e dell'altezza (Kx) poiché quest'ultima favorisce un più vasto utilizzo (1,20). A questo si aggiunge quello dell'età comparabile ad un edificio compreso tra 21-40 anni (condizioni buone coef.= 0,80).

### IMMOBILE) Sintesi Coefficienti Locale artigianale Via Spagna

Bene	Kx	Kv	Totale
Locale artigianale Fg.45 part. 354	+20	-20	0

La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento è per la partic. 354 = 0%

### VALORE IMMOBILI IN VIA BRIGATA SASSARI

#### VALORE DESUNTO DALL'ANALISI DI MERCATO (Stima parametrica)

Il valore di mercato da applicare ai presenti immobili è desunto dalla **media della somma** dei valori ottenuti durante le ricerche effettuate nell'O.M.I., nelle Agenzie Immobiliari e nel Borsino Nazionale. A questo valore sarà applicato il ribasso soprariportato.

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

Valore Medio di Mercato =  $\sum (V.Omi + V. Borsino + V.Agenzia)$ ;

Numero Valori

$$\text{Valore Medio di Mercato} = \frac{\sum (675,00+686,00+509,00)}{3} = 623,33 \text{ €/mq}$$

**Il Valore Medio di Mercato degli appartamenti, sarà = 625,00 €/mq**

#### VALORE DEI DEPOSITI E GARAGE AUTO DESUNTO DALL'ANALISI MEDIA DI MERCATO

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

$$\text{Valore Medio di Mercato} = \frac{\sum (355,00+312,00+300,00)}{3} = 322,33 \text{ €/mq}$$

**Il Valore Medio di Mercato dei box auto/depositi, sarà = 325,00 €/mq**

#### **VALORE IMMOBILE IN VIA SPAGNA**

#### VALORE DESUNTO DALL'ANALISI DI MERCATO (Stima parametrica)

Il valore di mercato da applicare al presente immobile generalmente è desunto dalla media dei valori ottenuti durante le ricerche effettuate all'O.M.I. e nel Borsino Nazionale.

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

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

$$\text{Valore Medio di Mercato DEL LABORATORIO} \hat{=} \frac{\sum (400,00+433,00)}{2} = 416,50 \text{ €/mq}$$

**Valore di Mercato arrotondato DEL LABORATORIO è = 420,00 €/mq**, tuttavia lo scrivente applicherà il prezzo di **€. 500,00/mq** poiché ritenuto più congruo per le caratteristiche dell'immobile e per la posizione nel centro abitato.

#### VALORE DEL LASTRICO SOLARE EDIFICABILE

Generalmente il valore di un lastrico solare edificabile è in funzione dei mc realizzabili. Tenuto conto della volumetria edificatoria residua, lo scrivente reputa corretto attribuire una valutazione di circa il 40% del prezzo unitario di mercato stimato per il laboratorio, ovvero **€. 200,00/mq.**

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

45

Geom. Roberto Musiu

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

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI APPARTAMENTI E BOX/DEPOSITI.

Partendo dal prezzo di mercato di € 625,00/mq per gli appartamenti ed € 325,00/mq per i garage/depositi, si accosterà il coefficiente di deprezzamento in modo da ottenere l'effettivo valore di mercato dell'immobile da periziare. A questo valore sarà applicato il ribasso soprariportato. Per cui si avrà:

#### VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO PIANO 1 SUB. 3

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Appartamento (sub.3)	119,23	625,00	- 15%	€. 63.340,94
<b>VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE</b>				<b>€. 63.340,94</b>

La quota intera (100/100) dell'immobile in capo al debitore, si attesta in € 63.340,94 (n.b.) la valutazione comprende anche una porzione del sub. 6 – Scala condominiale.

#### VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO PIANO 3 SUB. 5

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Appartamento (sub.5)	176,12	625,00	- 15%	€. 93.563,75
Costi sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale		Urbanistica € 1.800,00 Catastale € 800,00		€. - 2.600,00
<b>VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE</b>				<b>€. 90.963,75</b>

La quota intera (100/100) dell'immobile in capo al debitore, si attesta in € 90.963,75 (n.b.) la valutazione comprende anche una porzione del sub. 6 – Scala condominiale.

#### VALUTAZIONE DEL LOCALE GARAGE/DEPOSITO PIANO TERRA SUB. 7

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Garage/Deposito (sub.7)	39,60	325,00	- 10%	€. 11.583,00
Costi sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale		Urbanistica ½ € 1.800,00 Catastale ½ € 800,00		€. - 1.300,00
<b>VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE</b>				<b>€. 10.283,00</b>

La quota intera (100/100) dell'immobile in capo al debitore, si attesta in € 10.283,00

#### VALUTAZIONE DEL LOCALE GARAGE/DEPOSITO PIANO TERRA SUB. 1

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Deposito (sub.1)	52,55	325,00	- 10%	€. 15.370,87
Costi sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale		Urbanistica ½ € 1.800,00 Catastale ½ € 800,00		€. - 1.300,00
<b>VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE</b>				<b>€. 14.070,87</b>

La quota intera (100/100) dell'immobile in capo al debitore, si attesta in € 14.070,87

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOCALE ARTIGIANALE.

Partendo dal prezzo di mercato di € 500,00/mq, si accosterà il coefficiente di deprezzamento ottenendo l'effettivo valore di mercato dell'immobile da periziare. A questo si aggiunge il lastrico solare € 200,00/mq avente la cubatura edificatoria restante. Per cui si avrà:

### VALUTAZIONE DEL LOCALE ARTIGIANALE Fg.45 part. 354

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Locale artigianale	210,22	500,00	- 0%	€. 105.110,00
Lastrico solare	177,30	200,00		€. 35.460,00
<b>TOTALE</b>				<b>€. 140.570,00</b>
Costi sanatoria urbanistica e regolarizzazione catastale		Urbanistica € 1.800,00 Catastale € 800,00		€. - 2.600,00
<b>VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE</b>				<b>€. 137.970,00</b>

La quota intera (100/100) dell'immobile si attesta in € 137.970,00

La quota del debitore (50/100) dell'immobile si attesta in € 68.985,00

## VALUTAZIONE FINALE DEGLI IMMOBILI

### IMMOBILI IN VIA BRIGATA SASSARI

Procedimento parametrico Fg. 38 p. 1618 su.3	€. 63.340,94
Procedimento parametrico Fg. 38 p. 1618 su.5	€. 90.963,75
Procedimento parametrico Fg. 38 p. 1618 su.1	€. 14.070,87
Procedimento parametrico Fg. 38 p. 1618 su.7	€. 10.283,00
<b>VALORE QUOTA 100%</b>	<b>€. 178.658,56</b>

**Valore di mercato del Bene in cifra tonda € 178.658,00**

(diconsi Euro centosettantottomilaseicentocinquantotto/00)

### IMMOBILE IN VIA SPAGNA

Procedimento parametrico Fg. 45 p. 354	€. 137.970,00
<b>VALORE QUOTA 50%</b>	<b>€. 68.985,00</b>

**Valore di mercato del Bene in cifra tonda € 68.985,00**

(diconsi Euro sessantottomilanovecentottantacinque/00)

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

Alla presente si produce:

- Nota di Trascrizione dell'Atto di acquisto del terreno su cui giace il fabbricato in Via Brigata Sassari (all. 24) e nota di Trascrizione dell'Atto di acquisto (all.23) del terreno in Via Spagna.

## CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

S'allega:

1. All.1\_Quesiti\_ESPERTO Incarico;
2. All.2\_Verbale Sopralluogo\_n.1\_25.10.2023;
3. All.3\_Planimetria Catastale IBRIDA Via Brigata Sassari;
4. All.4\_Planimetria Catastale Via Brigata Sassari;
5. All.5\_Planimetria Catastale Via Spagna;
6. All.6\_Richiesta ACCESSO ATTI CTU Comune di Arzana;
7. All.7\_Risposta\_COMUNE accesso Atti n.1 con progetti non corretti;
8. All.8\_Risposta COMUNE accesso n 2\_CORRETTA;
9. All.9\_Concessione004\_Locale Via Spagna;
10. All.10\_Relazione Tecnica C.E. 004\_Locale Via Spagna;
11. All.11\_Progetto Grafico C.E. 004\_Locale Via Spagna;
12. All.12\_Elaborato Planimetrico n.1 Via. Brigata Sassari map. 1618\_1989;
13. All.13\_Elaborato Planimetrico n.2 Via Brigata Sassari map. 1618\_2015;
14. All.14\_PLN\_Catastale\_Via Brigata Sassari SUB.1;
15. All.15\_PLN\_Catastale\_Via Brigata Sassari SUB.1\_7;
16. All.16\_PLN\_Catastale\_Via Brigata Sassari SUB.3;
17. All.17\_PLN\_Catastale\_Via Brigata Sassari SUB.5;
18. All.18\_PLN\_Catastale\_Via Spagna Fg.45 map. 354;
19. All.19\_Visura Fg. 38 map. 1518\_Terreni\_ARZANA;
20. All.20\_Visura ELENCO IMMOBILI intestati al debitore;
21. All.21\_1 Elenco Formalità\_Conservatoria\_pg.1;
22. All.22\_2 Elenco formalità\_Conservatoria\_pg.2;
23. All.23\_Nota ATTO ACQUISTO Immobile Via Spagna -trascrizione;
24. All.24\_\_NOTA Atto Immobile Via B. Sassari;
25. All.25\_Conservatoria NOTA Usucapione Terreno Fg. 37 m.905-907-912.4\_NR. 8722\_2016;
26. All.26\_Conservatoria NOTA acquisto Fg. 38 m.1618 sub.4\_NR. 78\_2008;
27. All.27\_Conservatoria NOTA Decreto Sequestro Immobili di perizia\_NR. 1233\_2022;
28. All.28\_Conservatoria\_Visura\_DOC\_1679662011;
29. All.29\_Visura OMI\_ARZANA\_Abitato\_1 Sem.2023;
30. All.29.a\_Visura OMI\_ARZANA\_Laboratorio\_1 Sem.2023;
31. All.30\_Visura BORSINO\_ARZANA\_Abitato\_VENDITA ottobre 2023;
32. All.31\_Visura BORSINO\_ARZANA\_Abitato\_BOX\_VENDITA ottobre 2023;
33. All.32\_Visura BORSINO\_ARZANA\_Abitato\_LABORATORI\_VENDITA ottobre 2023;
34. All.33\_Visura BORSINO\_ARZANA\_Abitato\_AFFITTO\_ottobre 2023;
35. All.34\_Fotografie-Fabbricato Map.1618\_Via Brigata Sassari;
36. All.35\_Fotografie-Appart. Map.1618 sub. 3\_Via Brigata Sassari;
37. All.36\_Fotografie-Appart. Map.1618 sub. 5\_Via Brigata Sassari;
38. All.37\_Fotografie-Garage e deposito Map.1618 sub.1 e sub.7\_Via Brigata Sassari;
39. All.38\_Fotografie-Scala dei piani Map.1618 sub.6\_Via Brigata Sassari;
40. All.39\_Fotografie-Esterni Fabbricato Via Spagna Fg.45 Map.354;
41. All.40\_Fotografie-Interni Laboratorio Fabbricato Via Spagna Fg.45 Map.354;



- 42. All.41\_Fotografie-Interni Bagno e Ufficio Fabbricato in Via Spagna Fg.45 Map.354;
- 43. All.42\_Relazione Privacy;
- 44. All.43\_Relazione LOTTO 1;
- 45. All.44\_Relazione LOTTO 2;
- 46. All.45\_Relazione LOTTO 3;
- 47. All.46\_Relazione LOTTO 4;
- 48. All.47\_Lettera di trasmissione della perizia alle parti;

Lanusei 10 gennaio 2024

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

