

**Tribunale di Nuoro**

Perizia CTU

Endoprocedimento divisionale R.G. 1319\_2019

l. contro

Ctu - Arch. Manuela Rita Porcu

*Relazione tecnica*

*Indice*

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Premessa                               | 3  |
| Descrizione dei beni - Quesito 1)      | 4  |
| Conformità degli immobili - Quesito 2) | 10 |
| Iscrizioni e trascrizioni - Quesito 3) | 13 |
| Stima dei beni - Quesito 4)            | 17 |
| Divisibilità dei beni - Quesito 5)     | 27 |
| Progetto divisionale - Quesito 6)      | 32 |
| Conclusioni                            | 38 |
| Elenco Allegati                        | 39 |
| Appendice                              | 40 |

## Premessa

La scrivente Arch. Manuela Rita Porcu, iscritta all'Ordine degli Architetti di Nuoro e Ogliastro al n.234, e nominata CTU nella procedura del Tribunale di Nuoro in data 13 settembre 2022 ore 9.20, riceveva l'incarico mediante la formulazione dei seguenti quesiti come da verbale di incarico del Giudice Dott. Riccardo DeVito:

*"Letti gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilevamenti planimetrici e fotografici, assunte le opportune informazioni mediante accesso, fin d'ora autorizzato, agli uffici pubblici, presa visione dei documenti ed estratta eventualmente copia dei medesimi:*

*- descriva il CTU i beni oggetto della domanda di divisione indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche;*

*- accerti, ove necessario, la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche;*

*- accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*

*- determini il valore degli immobili e specifichi, nel caso in cui uno o tutti gli immobili siano gravati da legittime cause di prelazione, la relativa diminuzioni di valore;*

*- dica se i beni oggetto della domanda di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva l'intero e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione del bene e dell'utilizzazione del bene stesso;*

*- in caso di risposta affermativa predisponga progetto di divisione in quote omogenee, tenendo conto della domanda formulata dalle Avvocate Cabiddu e Sanna nel presente verbale".*

La sottoscritta eseguito il necessario accesso agli atti presso l' UTC del comune di Nuoro e gli uffici competenti della Agenzia delle Entrate, ed inoltre a seguito della riesamina della documentazione già in atti ha eseguito i seguenti sopralluoghi con misurazioni e rilievi fotografici utili all'esame dello stato dei luoghi ed alla produzione di schemi planimetrici di rilievo.

I sopralluoghi si sono svolti in accordo tra le parti nelle date del 05.10.2022 e del 03.04.2023. Nell'ultimo sopralluogo la scrivente si è avvalsa della presenza di un tecnico manutentore / installatore per verificare lo stato degli impianti del negozio posti al piano 1 e l'eventuale costo di spostamento e/o sostituzione.

Si dichiara, inoltre, che a seguito di invio della perizia preliminare alle parti, eseguito in data 19.06.2023 a mezzo di P.E.C., è stato ottemperato quanto previsto nell'incarico per ricevere eventuali osservazioni o controdeduzioni, senza tuttavia riceverle.



*Risposta ai quesiti*

1) - Descriva il CTU i beni oggetto della domanda di divisione indicandone la consistenza catastale e la destinazione urbanistica, redigendone schizzo planimetrico ed effettuando riproduzioni fotografiche;

I beni oggetto di perizia sono tutti ubicati al corso Giuseppe Garibaldi di Nuoro, in pieno centro storico e nella via commerciale e di servizi più rinomata della città. E costituiti catastalmente da:

- 1)     g,  
al
- 2) Ufficio, distinto al NCEU di Nuoro app.1406 Sub.15, Zona censuaria 1, Cat. A/10, Consistenza 5 vani, Cl.1, Sup. Cat. 126 mq, Rendita € 903,80. Posto ai piani 2 e 3 con accesso dal civico n.58.

Il fabbricato di cui fanno parte presenta quattro piani fuori terra ed è collegato funzionalmente ad altri immobili accessibili dallo stesso ingresso al civico n.58. Al piano Terra dunque è presente l'atrio comune che porta al vano scale privo di ascensore di collegamento al piano terra rialzato, dove è posto un cortile appartenente altra ditta, ed ai piani 1, 2 e 3; mentre attualmente da questo accesso non risulta collegato il piano terra del negozio a cui si accede da altra proprietà. Nell'atrio inoltre sono presenti i contatori degli impianti (elettrico e idrico) ed i terminali per l'approvvigionamento del gasolio, a servizio delle unità immobiliari presenti nello stabile. I beni in oggetto alla perizia sono sostanzialmente costituiti da:

predeterminate dal marketing dell'azienda in franchising. Attualmente, infatti, per lo stesso marchio sono previsti superfici anche superiori (con un minimo di 250 mq).

La porzione del negozio oggetto di causa presenta al piano terra due vetrine in facciata rispettivamente di dimensioni di metri lineari 1.14xH2.72 e 3.24xH2.82 (Foto n. 2-3 - Allegato 1); il locale al piano terra ha una superficie utile di circa 35 mq oltre accessori, per un'altezza al controsoffitto di H 3.38m. Nello spazio tergoale sono ubicati quattro camerini di prova ed una scala, schermata da una parete in cartongesso, di collegamento al piano primo ove risulta ubicato il magazzino del negozio. Si evidenzia che al piano ammezzato (Terra/R) è presente un ulteriore locale adibito a deposito che risulta intestato ad altra ditta benché utilizzato per l'attività in oggetto. Questo spazio non è rappresentato negli atti urbanistici né catastali. Nella porzione al piano Terra del negozio oggetto della presente relazione vi si svolge l'esposizione dei prodotti di vendita, inoltre è ubicato il bancone con le casse; mentre una delle vetrine, la più piccola, conferisce luce allo spazio casse e l'altra mediante una pannellatura in cartongesso consente una migliore presentazione dell'esposizione in vetrina. Come già evidenziato, nello spazio tergoale collegato al negozio, sono presenti anche le scale di collegamento al piano primo che fa parte del medesimo **sub.14** (di cui al punto 1) adibito a magazzino/stoccaggio della merce benché accatastato a negozio ed unito alla medesima particella e subalterno (categoria C/1 – negozio). Il "magazzino" **al piano 1** presenta una superficie utile di 48mq circa ed un'altezza di h2,70m; qui trova collocazione la merce invenduta e/o da esporre, ed un bagno per il personale di 7.78mq. A questo bene è possibile accedere anche dal vano scale con ingresso dal civico n.58, a cui è collegato da un vano porta. In prossimità della prima finestra a destra per chi guarda la facciata è ubicato, inoltre, il contattore elettrico dell'intero negozio e la pompa di calore per il riscaldamento e raffrescamento dello stesso (marca Aermec). Sono presenti in facciata tre finestre che prospettano sul corso Garibaldi mentre il bagno è privo di finestra.

| Piano terra         | SUL*  | SU    | H                                                 | Totale mq |
|---------------------|-------|-------|---------------------------------------------------|-----------|
| Negozio             | 40,95 | 35,44 | 3.38<br>(al cartongesso)<br>3,65<br>(complessiva) | 55,76     |
| Vano scala/camerini | 14,81 | 11.45 | 2.60<br>(vani prova)                              |           |

\* alla mezzzeria tra confinanti non superiore a 0,25 cm

| Piano primo       | SUL   | SU    | H    | Totale mq |
|-------------------|-------|-------|------|-----------|
| Negozio/magazzino | 57,54 | 48.48 | 2.70 | 67,15     |
| Bagno             | 9,61  | 7.78  | 2.70 |           |

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Totale superficie convenzionale per il piano Terra e 1</b> | <b>122,91 mq</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------------|

Valutando un coefficiente di omogeneizzazione pari ad 1,00 - ai sensi del DPR 23 marzo 1998, n.138, si ha:

**Totale superficie convenzionale negozio al subalterno 14: 122,91 mq**



In riferimento alla precedente valutazione della perizia del tribunale, in funzione della procedura esecutiva, la Superficie convenzionale risultava pari a 121,57mq. Si consideri sempre un margine di variazione nella valutazione del rilievo eseguito da tecnici diversi, anche in considerazione degli spessori murari. Nella presente la differenza è inferiore al 2%.

**Nota** - Si evidenzia che nella planimetria catastale viene rappresentato anche l'atrio del fabbricato di uso comune al piano terra, non compreso nella compravendita del 1983 per servitù di passaggio, come evidenziato anche nella perizia della procedura Esecutiva.

Si allegano schemi planimetrici (All.A) e documentazione fotografica (All.B).

2) Ufficio, distinto al NCEU di Nuoro al F.45 Mapp.1406 Sub. 15, piani 2-3.

### Intestazione

### Quota posta in vendita procedura Es.:

L'esecutato risulta in comunione legale dei beni con

### Descrizione del bene

Ai beni in oggetto si accede dal civico n.58 attraverso un androne e scala comune con altre unità immobiliari, privo di ascensore. Il bene adibito catastalmente ad *ufficio*, catastalmente in A/10, si dispone su due livelli non collegati internamente se non a mezzo delle scale comuni dello stabile; si rivela tuttavia che nel solaio interpiano risulta un vano preesistente per la eventuale realizzazione di una scala interna. **L'ufficio al piano 2**, con interno 3, è costituito da un ampio locale indiviso, attualmente libero, un disimpegno e un bagno per un superficie utile complessiva di circa 60,16 mq e una altezza interna di metri 2,70; il locale è molto luminoso perché dotato di ampie vetrate che hanno affaccio sul C.so Garibaldi mentre il bagno risulta privo di finestre. Il locale al piano terzo, interno 6, ricalca in parte la planimetria del piano 2 con un ampio locale, un disimpegno ed un bagno ma con una superficie inferiore dovuta all'arretramento sul fronte che definisce uno spazio esterno adibito a terrazzo. La superficie utile è di circa 53,61 mq oltre terrazzo e l'altezza varia nei vani a motivo della pendenza della falda. Trattandosi dunque di un piano sottotetto si rileva che l'altezza interna media del locale principale sia piuttosto ridotta, pari a H 2.08 m (con altezza massima H 2.42 m e altezza minima H 1.75 m). Mentre catastalmente il bene risulta collegato da scala a chiocciola nella realtà il collegamento avviene dall'attigua scala condominiale; nella stessa concessione in sanatoria CE n.188/1988 il terzo piano in oggetto è stato adibito a soffitta e non ad ufficio e computato come s.n.r. (superficie non residenziale). Dimensionamento dei vani:

| Piano secondo | SUL*         | SU           | H (m) | Coeff. | Totale mq    |
|---------------|--------------|--------------|-------|--------|--------------|
| Ufficio       | 58,33        | 48,55        | 2,70  | 1,00   |              |
| Disimpegno    | 6,98         | 6,34         | 2,70  |        |              |
| Bagno         | 7,33         | 5,27         | 2,70  |        |              |
| <b>Totale</b> | <b>72,64</b> | <b>60,16</b> |       |        | <b>72,64</b> |

\*alla mezzzeria tra confinanti non superiore a 0,25 cm

| Piano terzo          | SUL*         | SU           | H (m)             | Coeff. | Totale mq    |
|----------------------|--------------|--------------|-------------------|--------|--------------|
| Soffitta (CE 188/88) | 48,53        | 42,68        | 2,08              | 0,50   | 31,57        |
| Disimpegno           | 6,21         | 4,64         | 2,58              |        |              |
| Bagno                | 8,41         | 6,29         | 2,49(min<br>1.82) |        |              |
| Veranda              | -            | (11,31 S.a.) | -                 | 0,30   | 3,39         |
| <b>Totale</b>        | <b>63,15</b> | <b>53,61</b> |                   |        | <b>34,96</b> |

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Totale superficie omogeneizzata per il piano 2 e 3</b> | <b>107,60 mq</b> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|

Nella presente CTU la scrivente sostiene, in funzione della attuale stima immobiliare, di attenersi ai criteri del DPR 23 marzo 1998, n.138. Reputa pertanto di considerare, per la porzione del bene di cui al subalterno 15 adibita catastalmente ad ufficio (in realtà una soffitta) posta al piano terzo, un coefficiente di omogeneizzazione pari al - 0,50 della superficie lorda poiché ben rifinita, inoltre, è presente una predisposizione (dovuta alla demolizione di una precedente rampa) per realizzare un collegamento funzionale diretto tra i due piani; l'accesso dalla scale comuni è comunque agevole. Mentre per la veranda si è optato per un coefficiente pari a 0,30. Infine per quanto concerne l'ufficio al piano secondo il coefficiente scelto resta pari ad 1,00.

#### Caratteristiche costruttive e dotazione impiantistiche

Nel presente paragrafo si effettua una sintesi delle caratteristiche salienti:

##### 1) Negozio al NCEU, F.45 Mapp.1406 Sub.14, piani Terra e 1

**Fondazioni:** continue in pietrame misto;

**Muri perimetrali:** muratura portante in pietrame e malta spessore di circa 0,60 m al piano terra; presenza di elementi in cls armato quali cordoli, travi e architravi.

**Solai:** del tipo misto con travetti prefabbricati di cls precompresso e laterizio, spessore 0,20m.

Presente certificato di idoneità statica del 25/07/1986, come anche da precedente perizia;

Al piano 1 è presente anche muratura portante in blocchi di calcestruzzo. I divisori sono in laterizio al piano 1 e cartongesso al piano T.

**Pavimentazione:** laminato finto legno al piano terra negozio, mentre al piano primo mattonelle in monocottura, nel bagno i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche. Le scale interne sono rivestite con mattonelle in monocottura, mentre quelle condominiali sono rivestite in lastre di granito;

**Pareti interne ed esterne:** intonacate e tinteggiate; in buono stato. Le ringhiere sono in ferro nei balconi e parapetti;

**Infissi esterni al piano terra** in alluminio e vetro doppio; **al piano primo** in legno e vetro semplice oltre persiane in legno;

**Scale** in c.a. condominiali rivestite con lastre di granito; scale interne rivestite in mattonelle di monocottura tra piano terra e piano 1 del negozio;

**Impianti:** impianto elettrico funzionante realizzato sottotraccia (220 V), impianto idrico e fognario funzionanti. Presenza in atti di agibilità del 2014 corredata dai certificati di conformità.

2) Ufficio al NCEU, F.45 Mapp.1406 Sub.15, piani 2 e 3

**Fondazioni:** continue in pietrame misto;

**Muri perimetrali:** muratura portante in blocchi di cls, divisori in mattoni forati.

**Solai:** del tipo misto con travetti prefabbricati di cls precompresso e laterizio, spessore 0,20m. Presente certificato di idoneità statica del 25/07/1986.

**Pavimentazione:** mattonelle in gres e monocottura, nei bagni presenti rivestimenti in piastrelle ceramiche fino ad altezza pari ad h 2.06m con aspiratore. Le scale interne sono rivestite con piastrelle in monocottura, mentre quelle condominiali sono rivestite in granito;

**Pareti interne ed esterne:** intonacate e tinteggiate; in buono stato. Le ringhiere sono in ferro nei balconi e parapetti;

**Infissi esterni** in legno con vetro camera doppio scorrevoli al piano secondo e in legno con vetro semplice al piano terzo e persiane in legno;

**Scale** in c.a. condominiali rivestite con lastre di granito;

**Impianti:** impianto elettrico funzionante realizzato sottotraccia (220 V), impianto idrico e fognario funzionanti.

2) - *Accerti, ove necessario, la conformità degli immobili alle vigenti leggi urbanistiche*

#### **Normativa urbanistico edilizia e conformità dei beni**

Nel merito della conformità urbanistica si rileva che sia stata già esaminata e riportata nella perizia relativa alla Procedura Esecutiva n.8/2019 RGE. Si intende di seguito integrare ulteriori documenti di riferimento per la zona in oggetto e ripercorrere in sintesi la riesamina delle difformità rilevate a motivo di ulteriore verifica.

Trattandosi di un bene inserito in un Centro Storico, zona A1, si riportano integrandole le prescrizioni Normative del Piano Particolareggiato del comune di Nuoro.

*Lo stabile di cui fanno parte i beni nel P.P. sono stati individuati al*

#### **- Isolato 7, Unità edilizia n. 10.**

**ART. 8 – CITTA' STORICA (ZONA A)** - *In Centro Storico sono consentiti gli interventi edilizi dalla manutenzione ordinaria alla demolizione e ricostruzione, all'ampliamento, alla nuova edificazione secondo gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso fissati dal Piano Particolareggiato comunale allegato e parte integrante del presente PUC, ed in conformità a quanto previsto dalle N.A. del Piano Paesaggistico Regionale vigente. Il PUC nelle tavv. progettuali fissa direttive e suggerimenti riguardanti la sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico. Tale indicazioni hanno il solo scopo di indirizzare i successivi interventi pubblici di "progetto di suolo". Sarà cura dell'Amministrazione comunale presentare un piano degli spazi aperti coordinato con il PP del CS e con i piani e/o provvedimenti legati alla mobilità, alla sosta e alla individuazione delle zone a traffico limitato o completamente pedonali. Il PUC individua due perimetri afferenti al Centro Storico:*

*a) il perimetro del Centro Matrice derivato dagli studi e dagli approfondimenti del PPR, b) il perimetro del Centro storico allargato in cui sono stati inseriti aree ed edifici del periodo più recente. Il periodo fascista o della Nuoro Littoria (vedi PS 3). Il perimetro del Centro Matrice corrisponde al perimetro di cui al DB del PPR, leggermente allargato comprendendo sia parti di aree già inserite nella zona A soggetta a PP, sia edifici o aree di particolare valore che in fase di prima individuazione non erano state inserite. Il perimetro del Centro Storico allargato comprende parti di aree corrispondenti alla espansione del periodo fascista. In tale periodo storico Nuoro ha assunto, nuovamente, il ruolo di capoluogo di provincia e come tale ha avuto uno sviluppo di opere pubbliche con la costruzione di edifici pubblici tuttora presenti e testimoniati quel periodo. La scelta del PUC è stata quella di riconoscere tale conformazione urbanistico-edilizia come parte integrante della città storica anche se commista alla presenza di edifici e di sistemazioni più recenti (dagli anni '50 in poi). Gli edifici di epoca fascista sono stati considerati di particolare valore storico-testimoniale e inseriti nella schedatura dei Beni Identitari secondo i dettami delle prescrizioni del PPR. Per quanto riguarda il riferimento alla zonizzazione e alla strumentazione di attuazione si specifica quanto segue: a) il perimetro di Centro Matrice individua al suo interno zone di tipo A. Al suo interno sono ricomprese due sottozone: la sottozona A1, che copre circa il 95% della superficie e la sottozona A2 per la rimanente superficie. La sottozona A1 comprende gli edifici di più antica formazione e la maglia urbanistica caratterizzanti il nucleo originario di Nuoro. b) il perimetro di Centro Storico comprende le zone esterne al Centro Matrice ed incluse nel perimetro stesso ed è individuato come zona A in cui sono ricomprese in prevalenza la sottozona A2 (per circa il 90%) e minoritariamente la sottozona A1 per la rimanente superficie. La sottozona A2 comprende gli edifici e la maglia urbanistica caratterizzanti il periodo della Nuoro Littoria degli anni '20 e successivi. c) all'interno del perimetro del Centro Storico sono individuate anche delle aree S e delle zone G per servizi pubblici.*

**ZTO A – sottozona A1**

*Per gli edifici individuati nelle aree A1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo secondo le definizioni del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 380/2001). Interventi di demolizione e sostituzione o di nuovi ampliamenti o di nuova realizzazione sono ammessi solamente a seguito di approvazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comprendente tutte le aree all'interno del perimetro del Centro Storico, redatto ai sensi dell'art. 52 del PPR. In ogni caso, ai sensi del D.A. 226/U/83, per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria, la cubatura e l'altezza non devono superare quelle preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, servizi, commercio, uffici, pubblici esercizi ed attività connesse alla residenza e alla specificità del luogo centrale. Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti parametri: E' ammessa la costruzione in aderenza e/o a filo strada con il consenso dei terzi.*

A seguito di accesso atti eseguito in data 06.10.2022 via PEC al Protocollo del Comune di Nuoro, ed della riesamina della documentazione in atti risulta:

**1) Negozio al NCEU, F.45 Mapp.1406 Sub.14, piani Terra e I**

L'immobile è stato costruito prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967. Risulta inoltre:

- Concessione in Sanatoria n.188 del 18.10.1988. Ultimi lavori conclusi nel dicembre del 1988;
- Agibilità del 20/11/2014.

Al piano terra - è stata eseguita una fusione del bene sopra identificato con ambienti differentemente identificati ed appartenenti ad altra ditta; la fusione al piano terra priva di titolo abilitativo è stata eseguita mediante demolizione del muro di confine posto sul lato EST per la realizzazione di un unico ampio negozio con accesso diretto dal C.so Garibaldi sulla porzione intestata a terzi, venendo a creare una servitù di passaggio. La rappresentazione catastale non riporta la demolizione del muro di confine tra le diverse ditte, né la presenza, al piano rialzato collegato dalle scale interne, di un ulteriore vano adibito a magazzino ed intestato a terzi. Anche quest'ultima fusione è priva di titolo.

Ai fini di una corretta identificazione del cespite di cui al sub.14, si sottolinea che il bene sia ben rappresentato nelle planimetrie catastale, e che ai fini di una eventuale divisione o frazionamento o eventuale successiva fusione, si debba pertanto partire da un stato conformizzato. Si condivide, in prima istanza, il ripristino dei muri di confinamento con le altre ditte anche perché attualmente non è possibile determinare a priori la conformità degli stessi. Si stimano in linea generale pertanto anche i costi necessari ad eliminare i vizi in modo da ristabilire lo stato autorizzato.

Si consideri per il ripristino ai sensi dei relativi artt. del DPR 380/2001 e della L.R. 47/85, un costo pari ad € 7.000,00 che contempra la costruzione dei muri di confine e la realizzazione del nuovo accesso dal corso Garibaldi, oltre le spese tecniche e gli eventuali aggiornamenti catastali. Definire lo stato di difformità infatti è sostanziale ai fini della valutazione immobiliare, per l'individuazione di un prezzo unitario medio che rispecchi anche lo stato dei luoghi del bene.

Il bene adibito a **vano scala comune**, rappresentato nella planimetria del negozio, dovrebbe essere identificato con un proprio subalterno come BCNC, dato che, benché rimasto in capo ai precedenti proprietari e gravato da una servitù (eredi Deffenu) non risulta distinto.

## 2) Ufficio al NCEU, F.45 Mapp.1406 Sub.15, piani 2 e 3

L'immobile è stato costruito prima dell'introduzione dell'obbligo di licenza edilizia ai sensi della Legge n° 1150/1942 e della Legge n° 765/1967. Risulta inoltre:

- **Concessione in Sanatoria n.188 del 18.10.1988. Ultimi lavori conclusi nel dicembre del 1988.**
- **Agibilità del 29/11/2010.**

Le difformità rilevate per questo bene riguardano:

- la mancata realizzazione di una scala a chiocciola interna rispetto allo stato autorizzato;
- una diversa disposizione delle finestre al piano terzo, mentre si evidenzia anche una diversa disposizione delle ante delle finestre al piano secondo, benché trascurabile dal punto di vista delle difformità sostanziali (al condono è stata allegata infatti anche una fotografia che riporta lo stato dei luoghi da condonare).
- la planimetria catastale risulta da aggiornare allo stato dei luoghi perché rappresenta la preesistente scala rettilinea di collegamento interno tra il secondo e terzo piano, ma in realtà i piani II e III non sono collegati;
- al piano terzo è stato ricavato un servizio igienico senza titolo;
- catastalmente se privo di collegamento interno il piano III risulta esclusivamente un sottotetto/soffitta a motivo dell'altezza;
- nei progetti si riscontra descrizioni discordanti in merito alla destinazione del piano II; nei certificati è stato definito un magazzino (relazione tecnica e nel certificato statico) mentre sul progetto è indicato ufficio; tuttavia non si può parlare di cambio d'uso dato che trattasi della medesima categoria funzionale; anche nella valutazione si è tenuto conto dell'uso attuale, dello stato di consistenza e finiture, e delle risultanze catastali;

Gli abusi, come anche riscontrati da precedente perizia, risultano sanabili ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 47/85. Non risulta essere presente l'APE. Si confermano i costi ipotetici di conformizzazione degli abusi nell'ordine del 3%, che contempla anche le spese tecniche.

3) - *accerti tramite visura l'esistenza di eventuali iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili oggetto di divisione nel ventennio anteriore alla domanda;*

Risulta in atti Certificazione Notarile e la cronistoria riportata nella perizia per la Procedura esecutiva del Tribunale di Nuoro, relativa ai medesimi cespiti. Risulta che il bene censito al NCEU F45 Part. 1406 sub.5/parte (da cui derivano i cespiti in oggetto) venne acquisito mediante:

- **Atto di compravendita del notaio Bartolomeo Serra del 04/01/1983 Rep. 140267, trascritto in data 14/01/1983 ai n.ri R.G.228 R.P.195; a Favore di**

Da sottolineare la presenza per i Subalterno 14 della Successione al punto n.1. del 1999. Si evidenzia che in fase di atto di compravendita del 1983, il bene non fosse esattamente identificato se non mediante il Sub.5/**parte**. La porzione scorporata per la realizzazione dell'atrio e corridoio vano scala comuni, non è attualmente identificata catastalmente da alcun altro subalterno come BNCN, come in realtà avrebbe dovuto.

Dalle visure ipotecarie eseguite presso la C.RR.II. su piattaforma informatica che allega alla  
visura del 20/08/1999 (informatizzata dal 1988), risultano per l'immobile:

## TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE del 20/08/1999 - Registro Particolare 5241 Registro Generale 7225 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 88/672 del 14/07/1999 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
2. TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 3988 Registro Generale 5909 Pubblico ufficiale COCO ANGELA MARIA Repertorio 11421/3942 del 09/06/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 3989 Registro Generale 5910 Pubblico ufficiale COCO ANGELA MARIA Repertorio 11422 del 09/06/2006 ATTO TRA VIVI - PERMUTA.
4. TRASCRIZIONE del 12/07/2017 - Registro Particolare 5626 Registro Generale 7079 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 30/2015 del 01/12/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 184 del 20/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 877 del 02/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)



3. Annotazione n. 879 del 02/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 1538 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 09/08/2017 - Registro Particolare 6515 Registro Generale 8174 Pubblico ufficiale PUGGIONI MARCO Repertorio 1257/1002 del 20/07/2017 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1479 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 44/2018 del 01/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. ANNOTAZIONE del 20/02/2018 - Registro Particolare 184 Registro Generale 1746 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 20/2015 del 13/11/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 5626 del 2017

## ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE del 25/07/1995 - Registro Particolare 754 Registro Generale 5721 Pubblico ufficiale SAU ANTONINO Repertorio 186848 del 06/07/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1121 del 15/11/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 1078 del 21/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale COCO ANGELA MARIA Repertorio 11423/3944 del 09/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 182 del 20/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 669 Registro Generale 3576 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA Repertorio 657/2008 del 21/03/2008 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 183 del 20/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 876 del 02/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 878 del 02/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ANNOTAZIONE del 20/02/2018 - Registro Particolare 182 Registro Generale 1744 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 20/2015 del 13/11/2017 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1075 del 2006

5. ANNOTAZIONE del 20/02/2018 - Registro Particolare 183 Registro Generale 1745 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 20/2015 del 13/11/2017 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 669 del 2008

**2) Ufficio al NCEU F.45 Mapp.1406 Sub.15, piani 2 e 3.**

**TRASCRIZIONI**

1. TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 3988 Registro Generale 5909 Pubblico ufficiale COCO ANGELA MARIA Repertorio 11421/3942 del 09/06/2006 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
2. TRASCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 3989 Registro Generale 5910 Pubblico ufficiale COCO ANGELA MARIA Repertorio 11422 del 09/06/2006 ATTO TRA VIVI – PERMUTA.
3. TRASCRIZIONE del 12/07/2017 - Registro Particolare 5626 Registro Generale 7079 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 30/2015 del 01/12/2015 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 184 del 20/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 877 del 02/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 879 del 02/10/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 1538 del 30/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. TRASCRIZIONE del 12/02/2018 - Registro Particolare 1170 Registro Generale 1479 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 44/2018 del 01/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ISCRIZIONI**

1. ISCRIZIONE del 25/07/1995 - Registro Particolare 754 Registro Generale 5721 Pubblico ufficiale SAU ANTONINO Repertorio 186848 del 06/07/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1121 del 15/11/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
  2. Annotazione n. 1078 del 21/07/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 13/06/2006 - Registro Particolare 1075 Registro Generale 5911 Pubblico ufficiale COCO ANGELA MARIA Repertorio 11423/3944 del 09/06/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 182 del 20/02/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 28/03/2008 - Registro Particolare 669 Registro Generale 3576 Pubblico ufficiale EQUITALIA SARDEGNA SPA Repertorio 657/2008 del 21/03/2008 IPOTECA LEGALE derivante da ART. 16 D.LGS. N. 46 DEL 26/02/1999-NUOVA FORMULAZ. DEL DPR 602/73



4) - *Determini il valore degli immobili e specifici, nel caso in cui uno o tutti gli immobili siano gravati da legittime cause di prelazione, la relativa diminuzioni di valore;*

In merito ad eventuali cause per diritti di prelazione, queste non emergono dalla documentazione esaminata; è tuttavia presente la Successione del 1999 - TRASCRIZIONE del 20/08/1999 - Registro Particolare 5241 Registro Generale 7225 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 88/672 del 14/07/1999 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - tra altri beni per la quota 66/200 del bene - ~~Esclusione~~ ~~S. a favore~~ ~~...~~, come dalla nota di trascrizione allegata. In considerazione dell'art. 152 del C.c. nella valutazione è stato considerato un deprezzamento pari al - 5% per vizi occulti per entrambi i subalterni 14 e 15, riduzione che contempla anche l'eventuale aggravio per cause derivanti dall'esercizio di effettivi diritti di prelazione.

### Criteri di stima

Bibliografia e Fonti:

Stima Immobiliare – Fondamenti e casi professionali, di M. Moncelli, Maggioli, Editore 2015;  
Italia -Agenzia del Territorio – Manuale operativo delle stime immobiliari, a cura di G. Alemanno, G. Guerrieri, Franco Angeli Edizioni 2011;  
Stima degli immobili: metodologia e pratica, a cura di L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino, DEI 2007;  
OMI – Nomisma.

La determinazione del più probabile valore unitario medio di mercato dei beni in oggetto siti nel centro storico a Nuoro, zona A1, di completamento edilizio è stata effettuata a seguito di sopralluogo e rilievo dimensionale, tenendo conto dell'insieme delle caratteristiche del bene in oggetto: ubicazione (posizione centrale), destinazione d'uso, stato di consistenza, manutenzione, vetustà, collegamento agli assi viari principali e valori medi di mercato per beni similari.

L'estimo può essere effettuato *seguendo diversi criteri o per stima sintetico-comparativa, che consiste appunto nella comparazione dei prezzi riscontrabili in transazioni di immobili con similari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, o per stima analitica* in cui il valore del bene viene ricavato dall'applicazione di formule della matematica finanziaria e si attua ad esempio mediante l'individuazione del valore di trasformazione del bene o mediante la capitalizzazione dei redditi (ovvero sulla base del reddito che si ricava dall'immobile).

Per la valutazione in oggetto verrà fatta una *stima comparativa* sulla base dei beni reperiti sul mercato e sulla base delle rilevazioni OMI. Questo valore verrà confrontato e dunque mediato con la stima mediante criterio *redditi*, trattandosi di beni adibiti al commercio ed al terziario.

Per quanto attiene il calcolo delle superfici commerciali generizzate è stato preso in considerazione il DPR 23 marzo 1998, n.138 e la Norma Uni 10666 del 26 marzo 1998.

1) N  
N  
K  
p



### A) Stima sintetico-comparativa

Dall'analisi di mercato e degli immobili adibiti a *Negozi* posti in vendita è stata reperita presso alcune agenzie di settore (Rif. Immobiliare.It, di cui si allegano schede dei comparabili in pubblicità) un costo medio di vendita che risente della crisi nel settore immobiliare nel centro storico del comune di Nuoro, ovvero pari a **1.089,00 €/mq**. Dai valori medi individuati dall'Omi per "Negozi" in *Normale* stato, posti in zona Centrale/Nuoro, II semestre 2022, il valore medio di mercato è compreso tra €/mq 990,00 ed €/mq 1.350,00, ovvero prossimo ai valori sopra individuati, da cui:

Valore immobile = Costo unitario di mercato (€/mq) X Superficie convenzionale (mq)

<sup>1</sup>Vm1 = €/mq 1.089,00 x 122,91 mq = € 133.849,00 per l'intero.

Vm1 = € 66.924,50 per ½ di quota.

### B) Stima per capitalizzazione dei redditi

*La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.*

*Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima<sup>2</sup>. La presente stima, dunque, si basa su valori di mercato elaborati dalle banche dati immobiliari (OMI, Borsino Immobiliare, ecc.) sulla effettiva redditività del bene in oggetto. Trattandosi di un immobile adibito a **Negozi** ovvero in categoria C/1, l'osservatorio immobiliare fornisce i valori del saggio di capitalizzazione dei redditi che risulta compreso tra l' 8,48% ed il 10,31%.*

Al valore individuato si detraggono inoltre le spese di gestione valutate intorno al 25% (in genere tra il 25% ed 30%), per spese in detrazione sul canone annuo.

<sup>1</sup> Il valore medio di mercato, con criterio sintetico-comparativo, viene definito mediante utilizzo di una superficie convenzionale ottenuta dalla somma della superficie lorda (SUL) e di quella accessoria ragguagliata. Per superficie commerciale lorda, si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali), e sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm). Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

- cantine/soffitte o similari non collegate : da 0,10 a 0,25
- cantine/soffitte o similari: da 0,25 a 0,50
- balconi scoperti sino a 10 mq : da 0,20 a 0,30
- logge coperte sino a 10 mq : da 0,30 a 0,40
- terrazze sino a 30 mq : da 0,20 a 0,40
- terrazze oltre 30 mq : da 0,10 a 0,30
- verande : da 0,30 a 0,60

<sup>2</sup> Corso di Estimo - CLAME - Prof. E. Micelli - Aa 2010.11



### Saggio di capitalizzazione

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria che determina l'ammontare del capitale, ovvero il valore di mercato (**V<sub>m</sub>**), che si ottiene dividendo il reddito netto (**R<sub>n</sub>**), che il capitale produce, per il saggio di capitalizzazione (**r**).

Il Valore di mercato è dato dalla formula  $V_m = R_n / r$

Dalla tabella OMI risulta che **r** è compreso tra 8,48% - 10,31%.

Si consideri un valore intermedio per **r** = **9,39%**

### Rendita presunta

*La ricerca si basa sulla rilevazione diretta dei dati di mercato, canoni di affitto e prezzi di compravendita, nei segmenti di mercato definiti rispetto all'immobile oggetto di stima (Market-Oriented). Lo schema generale, impostato sulla simbologia del MCA, mostra che la rilevazione, sugli immobili di confronto riguarda i redditi da locazione, i prezzi di compravendita e le rispettive superfici commerciali. Dalle rilevazioni effettuate e confrontando i valori dei canoni ed i prezzi di mercato di immobili commerciali, si è potuto attribuire dunque un **saggio medio** di capitalizzazione del **9,39%**. Per quanto riguarda la capitalizzazione del reddito ci si è riferiti al reddito presunto. Dalla verifica eseguita attraverso siti specifici (Agenzia delle Entrate - OMI) come già riscontrato per beni "Negozi" in Normale stato posti in zona Centrale/Nuoro, II semestre 2022, si rileva un valore di mercato compreso tra €/mq 990,00 ed €/mq 1.350,00, ed un canone di locazione compreso tra €/mq 7,00 ed €/mq 11,6. Considerando dunque lo stato dell'immobile *Normale* quale quello oggetto di stima si può indicare prudenzialmente un canone pari ad €/mese 1.143,06 arrotondato (ricavato dalla media tra 7 e 11,6 €/mq, pari a €/mq **9,3 x 122,91 mq**), ovvero **€/anno 13.716,75**. Se al valore ottenuto detraiamo le spese per manutenzioni, sfitti, imposte, assicurazioni, ecc., stimabili e pari al - 25%, si ha:*

*Reddito netto annuo (R<sub>n</sub>) pari ad € 10.287,56.*

### Valore immobiliare del bene

Sostituendo i valori individuati alla formula iniziale si ha:

$$V_m = R_n / r$$

$$V_m = € 10.287,56 / 9,39\% = € 109.558,75$$

### Valore di mercato

$$V_m = € 109.558,75 - \text{per la quota pari all'intero}$$

$$V_m = € 54.779,37 \text{ per } \frac{1}{2} \text{ di quota.}$$



**Valore finale**

Dalla media tra il metodo A) e B) si ottiene un valore pari a:

$$V = (V_{m1} + V_{m2}) / 2 = \text{€ } 121.703,87 \text{ per la quota pari all'intero}$$

$$\underline{V_m = \text{€ } 60.851,93 \text{ per la quota pari all'intero}}$$

Il valore medio individuato verrà rettificato sulla base di altri parametri specifici di zona e delle caratteristiche peculiari. Tra le variabili sono state individuate quelle che maggiormente incidono sul pregio del bene, ma anche su eventuali punti a sfavore che si vuole evidenziare. Esistono tabelle strutturate fornite sia dal Borsino Immobiliare che dai manuali specialistici, tuttavia si rileva che sulla base delle caratteristiche risulta:

- 1) posizione favorevole al commercio +20%
- 2) presenza di servitù di passaggio -10%
- 3) stato di occupazione -10%
- 4) stato di manutenzione (Normale) - 0%

risulta confermato quanto individuato ovvero un valore pari ad **€ 121.704,00** (arrotondando) per la quota pari all'intero.

**Ulteriori decurtazioni**

- € 7.000,00 spese per la conformizzazione
- 3% per vetustà<sup>3</sup> (considerando l'anno di ristrutturazione del 2014) da cui - € 3.651,12
- 5% vizi occulti (compresi eventuali diritti di prelazione), da cui - € 6.085,20

Dalle detrazioni pari a complessivi - € 16.736,32, per il bene adibito a Negozio di cui al punto 1) risulta infine un valore complessivo pari a

$$V_{mf} = \text{€ } 104.967,68 \text{ per l'intero di quota}$$

Mentre il valore arrotondato, pro quota pari a 1/2 è pari a:

$$\underline{V_{mf} = \text{€ } 52.484,00 \text{ per la quota pari a } 1/2}$$

(Cinquantaduemilaquattrocentoottantaquattro/00)

**Prezzo unitario pari ad €/mq 854,02**

<sup>3</sup> Desunto da parametrizzazione tramite tabella di M. Orefice, 1996, Estimo Vol. III: Estimo Industriale, UTET, Torino), con la formula  $D = (A + 20) / 2 / 140 - 2,86 = 3,14\%$  arrotond. al 3%, (ristrutturazione del 2014).



## Tabella Borsino Immobiliare

## Principali coefficienti di merito

| Stato locativo di tutte le tipologie | Coefficiente di merito |
|--------------------------------------|------------------------|
| con scadenza a 6 anni                | -20%                   |
| con avviamento commerciale           | -30                    |

| Uffici                                          |      |
|-------------------------------------------------|------|
| Posizioni di elevato interesse (Vie principali) | +10% |
| Posizioni intermedie                            | 0%   |
| Posizioni secondarie                            | -5%  |

| Negozi                                            | Coefficiente di merito |
|---------------------------------------------------|------------------------|
| Posizioni particolarmente favorevoli al commercio | +50%                   |
| Posizioni favorevoli al commercio                 | +20%                   |
| Posizioni ordinarie                               | 0%                     |
| Posizioni poco favorevoli al commercio            | -30%                   |
| Altezza soffitti superiore a 4,5 m                | + 20%                  |

| Magazzini                                        | Coefficiente di merito |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| A piano terreno o rialzato con accesso carraio   | 0%                     |
| A piano terreno o rialzato senza accesso carraio | -10%                   |
| A piano seminterrato con accesso carraio         | -15%                   |
| A piano seminterrato accessibile solo da scale   | -30%                   |

| Capannoni                    | Coefficiente di merito |
|------------------------------|------------------------|
| A piano terreno              | 0%                     |
| A piano rialzato             | -5%                    |
| Senza accesso autoarticolati | -10%                   |
| Senza area di pertinenza     | -15%                   |



Tabella OMI - ultima rilevazione giugno 2023, corrispondente al II semestre del 2022, per beni ubicati nel centro storico ed adibiti a Negozi

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: NUORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max  |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 1000                  | 1500 | L                | 4                              | 6    | L                |
| Negozi    | NORMALE            | 990                   | 1350 | L                | 7                              | 11,6 | L                |

#### Legenda (si apre a tendina) - Banca dati quotazioni OMI - Geopoi

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio OTTIMO/NORMALE/SCADENTE (O/N/S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

- 2) **Ufficio**, distinto al NCEU di Nuoro al F.45 Mapp.1406 Sub.15, Zona censuaria 1, Cat. A/10, Consistenza 5 vani, Cl.1, Sup. Cat. 126 mq, Rendita € 903,80. Posto ai piani 2 e 3 con accesso dal civico n.58.

#### A) Stima sintetico-comparativa

Dall'analisi di mercato e degli immobili adibiti ad *Ufficio* posti in vendita è stata reperita presso alcune agenzie di settore (Rif. Immobiliare.It, di cui si allegano schede dei comparabili) un costo medio di vendita che risente della crisi nel settore immobiliare nel centro storico del comune di Nuoro, ovvero pari a **€/mq 960,00**. Dai valori medi individuati dall'Omi per "Negozzi" in *Normale* stato, posti in zona Centrale/Nuoro, II semestre 2022, il valore medio di mercato è compreso tra €/mq 900,00 ed €/mq, e pari a €/mq 1.400,00, ovvero prossimo ai valori sopra individuati, da cui:

Valore immobile = Costo unitario di mercato (€/mq) X Superficie convenzionale (mq)

**Vm1 = €/mq 960,00 x 107,60 mq = € 103.296,00 per l'intero**

**Vm1 = € 51.648,00 per ½ di quota.**

#### C) Stima per capitalizzazione dei redditi

*La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.*

*Tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. La presente stima, dunque, si basa su valori di mercato elaborati dalle banche dati immobiliari (OMI, Borsino Immobiliare, ecc.) sulla effettiva redditività del bene in oggetto. Trattandosi di un immobile adibito ad **Ufficio** ovvero in categoria **A/10**, l'osservatorio immobiliare fornisce i valori del saggio di capitalizzazione dei redditi che risulta compreso tra l' 9,07% ed il 8,31%.*

Al valore individuato si detraggono inoltre le spese di gestione valutate intorno al 25% (in genere comprese tra il 25% ed 30%), per spese in detrazione sul canone annuo.

#### Saggio di capitalizzazione

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria che determina l'ammontare del capitale, ovvero il valore di mercato (**Vm**), che si ottiene dividendo il reddito netto (**Rn**), che il capitale produce, per il saggio di capitalizzazione (**r**).

Il Valore di mercato è dato dalla formula **Vm=Rn/r**

Dalla tabella OMI risulta che **r** è compreso tra 9.07% - 8,31%.

Si consideri un valore intermedio per **r = 8,69%**



## Rendita presunta

La ricerca si basa sulla rilevazione diretta dei dati di mercato, canoni di affitto e prezzi di compravendita, nei segmenti di mercato definiti rispetto all'immobile oggetto di stima (Market-Oriented). Lo schema generale, impostato sulla simbologia del MCA, mostra che la rilevazione, sugli immobili di confronto riguarda i redditi da locazione, i prezzi di compravendita e le rispettive superfici commerciali. Dalle rilevazioni effettuate e confrontando i valori dei canoni ed i prezzi di mercato di immobili commerciali, si è potuto attribuire dunque un **saggio medio** di capitalizzazione del 8,69%. Per quanto riguarda la capitalizzazione del reddito ci si è riferiti al reddito presunto. Dalla verifica eseguita attraverso siti specifici (Agenzia delle Entrate - OMI) come già riscontrato per beni "Uffici" in Normale stato posti in zona Centrale/Nuoro, II semestre 2022, si rileva un valore di mercato compreso tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.400,00, ed un canone di locazione compreso tra €/mq 6,8 ed €/mq 9,7. Considerando dunque lo stato dell' immobile *Normale* quale quello oggetto di stima si può indicare prudenzialmente un canone pari ad **€/mese 887,70** arrotondato (ricavato dalla media tra 6,8 e 9,7 €/mq, pari a €/mq 8,25 x 107,60 mq), ovvero **€/anno 10.652,40**. Se al valore ottenuto detraiamo le spese per manutenzioni, sfitti, imposte, assicurazioni, ecc., stimabili e pari al - 25%, si ha:

*Reddito netto annuo (Rn) pari ad € 7.989,30.*

## Valore immobiliare del bene

Sostituendo i valori individuati alla formula iniziale si ha:

$$Vm2 = Rn/r$$

$$Vm2 = € 7.989,30 / 8,69\% = € 91.936,70$$

### Valore di mercato

$Vm2 = € 91.936,70$  - per la quota pari all'intero

$Vm2 = € 45.968,35$  - per ½ di quota.

## Valore finale

Dalla media tra il metodo A) e B) si ottiene un valore pari a:

$$V = (Vm1 + Vm2) / 2 = € 97.616,35 \text{ per la quota pari all'intero}$$

$$\underline{Vm = € 48.808,17 \text{ per la quota pari all'intero}}$$



Il valore medio individuato verrà rettificato sulla base di altri parametri specifici di zona e delle caratteristiche peculiari. Tra le variabili sono state individuate quelle che maggiormente incidono sul pregio del bene, ma anche su eventuali punti a sfavore che si vuole evidenziare. Esistono tabelle strutturate fornite sia dal Borsino Immobiliare che dai manuali specialistici, tuttavia si rileva che sulla base delle caratteristiche risulta:

- 1) posizione di elevato interesse (via principale) +10%
- 2) esposizione (luminoso) +10%
- 3) stato di occupazione (terzo piano occupato) - 5%
- 4) stato di manutenzione (Normale/da mantenere piano II) - 5%

risulta un incremento sul valore pari al 10% da cui € 107.378,00 (arrotondando) per la quota pari all'intero

#### Ulteriori decurtazioni

- 3% spese per la conformizzazione da cui - € 3.381,81
- 3% per vetustà (considerando l'anno di ristrutturazione del 2014) da cui - € 3.381,81
- 5% vizi occulti (compresi eventuali diritti di prelazione), da cui - € 5.636,35

Dalle detrazioni pari a complessivi - € 12.400,00, per il bene adibito ad Ufficio di cui al punto 2) risulta infine un valore complessivo pari a

**Vmf= € 94.978,00 per l'intero di quota**

Mentre il valore arrotondato, pro quota di 1/2 è pari a:

**Vmf= € 47.489,00 per la quota pari a 1/2**

*(Quarantasettemilaquattrocentoottantanove/00)*

**Prezzo unitario pari ad €/mq 882,69**



Tabella OMI - ultima rilevazione giugno 2023, corrispondente al II semestre del 2022, per beni ubicati nel centro storico ed adibiti ad Ufficio.

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: NUORO

Comune: NUORO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Terziaria

| Tipologia          | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|--------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                    |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Uffici             | NORMALE            | 900                   | 1400 | L                | 6,8                            | 9,7 | L                |
| Uffici strutturati | NORMALE            | 1600                  | 2200 | L                | 7                              | 11  | L                |



5) - Dica se i beni oggetto della domanda di divisione siano comodamente divisibili in natura e sul piano urbanistico, nel senso che ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva l'intero e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione del bene e dell'utilizzazione del bene stesso;

Sulla base di quanto verificato sul luogo e dalle risultanze urbanistiche e catastali è stato già ampiamente accertato che i beni siano costituiti da un *Negozi* disposto su due livelli, T ed I, (benché il piano I sia utilizzato a magazzino) e due piani catastalmente ad uso *Ufficio*. In realtà il piano III è urbanisticamente una soffitta in quanto non possiede le caratteristiche dimensionali per essere considerato un vano principale, vista l'altezza media inferiore ad h.2,70m e l'assenza di collegamento interno con il piano II. Dal punto di vista catastale attualmente si ha la seguente suddivisione:

1,

2)

Tratta  
potenz  
piano  
conto:

A)

La divisione, dunque, comporterebbe non solo la separazione degli impianti (termico, idrico, ed elettrico), ma potrebbe risultare necessario per il locale commerciale al p. Terra disporre di un ulteriore servizio igienico da realizzarsi in funzione del tipo di attività che si verrebbe a svolgere. La divisione comporterebbe anche una variazione d'uso del piano primo in virtù del fatto che un immobile commerciale che non sia a livello strada è poco appetibile sul mercato, oltre al fatto che trattandosi di un servizio dovrebbe garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche. Mentre il locale risultante al piano terra avrebbe una dimensione piuttosto ridotta per la destinazione commerciale. Le opere, pertanto, necessarie alla divisione dei beni diverrebbero considerevoli sotto il profilo economico funzionale. Per meglio delineare quali siano i costi delle opere da eseguirsi si predispone un progetto di massima con i principali interventi che consistono in:

#### Opere impiantistiche:

- Smantellamento macchinario esistente, macchina esterna e macchina interna;
- Fornitura e posa in opera cassetta Roundflow 2019 unificata 60, dimensioni 804x204x840, livello di pressione sonora raffrescamento medio 31.0 dBA, livello di pressione sonora riscaldamento medio 31.0 dBA, alimentazione 220 volt. Il macchinario potrà essere collocato nel controsoffitto esistente fissato a soffitto con appositi tasselli.



- Fornitura e posa in opera macchinario esterno marca Daikin modello Perfera esterna 2021, dimensioni 401x734x954 mm, refrigerante r32, livello sonoro 48.0 dBA/49dBA alimentazione 220 volt.
- Fornitura telecomando a infrarossi.
- Fornitura e posa in opera pannello standard macchina interna.
- Fornitura e posa in opera impianto elettrico e di interfacciamento;
- Messa a vuoto dell'impianto con apposito macchinario;
- Prova di tenuta dell'impianto;
- Disbrigo documenti con inserimento pompe di calore nel portale fgas;

Costo previsto da preventivo per fornitura e posa in opere \_\_\_\_\_ € 5.754,00

Da cui Totale con iva (22%) \_\_\_\_\_ € 7.019,88

**Opere edili supplementari rispetto ai costi di conformizzazione\*:**

- Realizzazione chiusura su scala interna (del vano porta p.1/scale)  
E opere edili varie \_\_\_\_\_ € 1.000,00
- Servizio igienico e collegamenti impianto idrico  
elettrico ed idrico (piano Terra) \_\_\_\_\_ € 2.700,00
- Realizz. nuova vetrina con realiz. porta di accesso (piano Terra)  
Comprensivo di smontaggio\* \_\_\_\_\_ € 3.000,00

**Totale con iva (10%) \_\_\_\_\_ € 7.370,00**

**Totale 1 \_\_\_\_\_ €14.390,00**

**Ulteriori opere e/o imprevisi per circa + 10% \_\_\_\_\_ € 1.439,00**

**Spese tecniche per pratiche urbanistico catastali \_\_\_\_\_ € 4.200,00**

**Totale complessivo (arrotondando) di----- € 20.000,00**

*\*Per quanto non specificato si rimanda all'Appendice riportata in fondo alla relazione.*

**Incidenza sul valore stimato del bene 1) per la quota di ½ pro indiviso**

Dalla stima emerge un valore immobiliare, per piano terra e primo, pari a:

| Identificativo corpo                                                                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br><del>Negozio Nuovo</del><br><del>(N°) C.so G.</del><br><del>Gastaldi n. 52</del><br><del>piano 1°</del> | mq 122,91                | €/mq 854,02     | € 104.967,68       | 50,00%           | € 52.484,00 |
| Valore di stima:                                                                                                       |                          |                 |                    |                  | € 52.484,00 |

Il decremento del valore del bene a seguito dell'intervento di frazionamento è dato da  
 $\text{€ } 104.967,68 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 84.967,68$

Da cui il prezzo unitario medio risulta:

**Valore di mercato unitario €/mq 691,29**

**Valore del bene al Lotto 1 suddiviso per piani T e 1**

**Lotto 1a = €/mq 691,29 x 55,76 = € 38.546,33 Valore del bene al piano Terra – 1/1 di quota**

**Lotto 1b = €/mq 691,29 x 67,15 = € 46.420,12 Valore del bene al piano Primo – 1/1 di quota**

La differenza del valore tra i beni è pari a € 7.873,79, ovvero pari a - € 3.936,89 quale cifra in compensazione tra i due valori.



- B) Per quanto concerne il Lotto 2, i due *locali* risultano già suddivisi per piano. Tuttavia come già rilevato la situazione andrebbe sanata sotto il profilo urbanistico dato che in origine il progetto prevedeva un collegamento verticale tra i piani II e III (costi già decurtati), rappresentato da una scala a chiocciola non realizzata. La conformizzazione per opere interne, nel caso di suddivisione in 2 unità distinte, dovrebbe vertere ad un frazionamento e non alla ricostituzione del collegamento interno, i beni infatti godono già di un'accessibilità autonoma dal vano scala condominiale. Il frazionamento, inoltre, contemplerà il fatto che il piano terzo debba essere accatastato a *soffitta* come da titolo abilitativo, ed a motivo anche dell'altezza inferiore a h.2.70m.

**Valore stimato per il bene 2) per la quota di ½ pro indiviso**

| Identificativo corpo                                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2 -<br>Negozio Nuoro<br>(NU) – C.so G.<br>Garibaldi n.58,<br>piano 2-3 | mq 107,96                | €/mq 882,69     | € 94.978,00        | 50,00%           | € 47.489,00 |
| Valore di stima:                                                               |                          |                 |                    |                  | € 47.489,00 |

Per suddividere il bene in due unità si ha scarsa incidenza sul valore individuato in fase di stima in quanto i beni sono già suddivisi ed indipendenti per piano, ed i costi di conformizzazione ed aggiornamento catastale sarebbero simili rispetto a quelli già scomputati, pertanto dalla divisione verrebbero i seguenti valori:

**Lotto 2a - quota pari all'intero:**

| Identificativo corpo                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2a -<br>Negozio Nuoro<br>(NU) – C.so G.<br>Garibaldi n.58,<br>piano 2 | mq 72,64                 | €/mq 882,69     | € 64.118,60        | 100,00%          | € 64.119,00 |
| Valore di stima:                                                              |                          |                 |                    |                  | € 64.119,00 |

**Lotto 2b - quota pari all'intero:**

| Identificativo corpo                                               | Superficie convenzionale | Valore unitario     | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 2a - Soffitta Nuoro (NU) – C.so G. Garibaldi n.58, piano 3 | mq 66,54*                | <u>€/mq 500,00*</u> | € 33.270,00        | 100,00%          | € 33.270,00 |
| Valore di stima:                                                   |                          |                     |                    |                  | € 33.270,00 |

**Superficie convenzionale Lotto 2b** - \*Pur considerando la superficie complessiva convenzionale maggiore perché il bene costituirebbe un'unità a se (data dalla somma della Sul del piano terzo, con coefficiente 1,00, e la superficie ed pari allo 0,30 della veranda), si deve comunque considerare che il prezzo di mercato degli accessori, in questo caso *Soffitta*, costituisce in genere un 50 % del valore dei locali abitabili ovvero € 441,34, che tuttavia si ritiene possa essere arrotondato ad €/mq 500,00, sulla base dei costi di mercato individuati.

Il valore complessivo dei beni Lotto 2a + Lotto 2b sarebbe dunque pari ad €97.389,00 contro l'attuale per quote indivise pari a € 94.978,00. Con una differenza in incremento sul valore di € 2.411,00. Pertanto i beni risulterebbero più appetibili sul mercato, e ciò per la maggiore disponibilità data dalla vendita della quota pari all'intero.

**La compensazione per il valore commerciale tra i due Lotti sopra descritti è pari a € 15.424,50.**



6) - In caso di risposta affermativa predisponga progetto di divisione in quote omogenee, tenendo conto della domanda formulata dalle Avvocate Cabiddu e Sanna nel presente verbale".

Nel capitolo precedente sono state esaminate le ipotesi di divisione con frazionamento dei beni 1) e 2) in più Lotti di vendita. Da qui si evince che, benché in linea generale questo risulti possibile ed attuabile sotto il profilo tecnico in più unità, determina d'altra parte un adeguamento funzionale del negozio al piano terreno (al Sub.14) mediante una serie di opere che contemplano un investimento economico che determina non solo un deprezzamento pari ad € 20.000,00 ma anche un disagio funzionale per l'attività di commercio che in esso vi si svolge. Mentre il frazionamento tra il piano II e III appare maggiormente plausibile dato che i beni risultano attualmente già indipendenti e la differenza del valore non incide in maniera sostanziale.

Nell'ipotesi di considerare i beni in oggetto in modo tale che *ciascun bene possa essere frazionato mediante la determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento e che la divisione consenta il mantenimento, sia pur in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva*, si predispone i seguenti schemi:

### Ipotesi I

**Lotto 1** – Vendita quota pro indiviso pari a  $\frac{1}{2}$  i  $\frac{2}{3}$  del bene adibito a Negozio al NCEU di Nuoro al F.45 Mapp.1406 Sub.14, piani Terra e 1.

**Valore pari a:**

| Identificativo corpo                                                                                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br><del>Negozio Nuoro</del><br><del>(N°1) - C.so G.</del><br><del>Garibaldi n. 32,</del><br><del>piano T+1</del> | mq 122,91                | €/mq 854,02     | € 104.967,68       | 50,00%           | € 52.484,00 |
| Valore di stima:                                                                                                             |                          |                 |                    |                  | € 52.484,00 |

**Intestazione del bene**

resta la ulteriore quota pari ad  $\frac{1}{2}$ , con un valore individuato di € 52.484,00

