

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Lostia Andrea Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 254/2022 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Precisazioni .....                                                 | 3  |
| Provenienze Ventennali .....                                       | 3  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                     | 4  |
| Descrizione .....                                                  | 5  |
| Confini.....                                                       | 5  |
| Consistenza.....                                                   | 5  |
| Stato conservativo .....                                           | 5  |
| Parti Comuni .....                                                 | 5  |
| Dati Catastali .....                                               | 6  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 6  |
| Normativa urbanistica.....                                         | 7  |
| Regolarità edilizia .....                                          | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 8  |
| Composizione lotto .....                                           | 9  |
| Titolarità .....                                                   | 9  |
| Stato di occupazione.....                                          | 9  |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 10 |
| Patti.....                                                         | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                          | 11 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 11 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 254/2022 del R.G.E. .... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 383.850,00</b> .....        | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 16 |

In data 05/12/2023, il sottoscritto Ing. Lostia Andrea Mario, con studio in Via dei Tritoni, 20 - 09126 - Cagliari (CA), email ing.lostia@tiscali.it, PEC andreamario.lostia@ingpec.eu, Fax 070 302 758, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Isili (SU) - Corso Vittorio Emanuele n° 10 (S.S. N° 128) - Isili

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione catastale risulta integrale; si attesta, pertanto, che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c..

### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                              |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 25/03/1968 al 26/03/2013 | **** Omissis **** | Atto di compravendita                             |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Dott. Arturo Saba                                 | 21/03/1968 | 179979        | 25/03/1968  |
|                              |                   | Trascrizione                                      |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lanusei | 25/03/1968 | 557           | 482         |
| Dal 26/03/2013 al 25/10/2022 | **** Omissis **** | Registrazione                                     |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                            | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   |                                                   |            |               |             |
|                              |                   | Mutamento di denominazione o ragione sociale      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                           | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Dott.ssa Maria Cristina Lobina                    | 26/03/2013 | 38680         | 13740       |

| Trascrizione                                               |            |           |            |
|------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|
| Presso                                                     | Data       | Reg. gen. | Reg. part. |
| Agenzia delle Entrate -<br>Ufficio Provinciale di<br>Nuoro | 04/04/2013 | 3876      | 3290       |
| Registrazione                                              |            |           |            |
| Presso                                                     | Data       | Reg. N°   | Vol. N°    |
|                                                            |            |           |            |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari aggiornate al 25/10/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Cagliari il 12/11/2018

Reg. gen. 10906 - Reg. part. 8655

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Ordinanza di sequestro conservativo trascritto in data 12/11/2018 al n. 10906 del Registro Generale e al n. 8655 del Registro Particolare annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 04/08/2022 al n. 8971 del Registro Generale e al n. 808 del Registro Particolare.

### Annotazioni a trascrizioni

- **Sentenza condanna esecutiva**

Trascritto a Nuoro il 04/08/2022

Reg. gen. 8971 - Reg. part. 808

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Si rileva che i creditori procedenti hanno provveduto alla conversione in pignoramento immobiliare del sequestro conservativo del 18/10/2018, eseguito con la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Nuoro in data 07/11/2018, rep. 2969/2018, dei beni immobili di cui al F. 41, Mapp. 916, Sub 8, in virtù della sentenza del Tribunale Ordinario di Cagliari n. 1541/2022, pubblicata il 07/06/2022.

Si rileva, inoltre, che il canone pattuito nel contratto di locazione, stipulato tra la società esecutata e la società conduttrice, risulta oggetto di pignoramento presso terzi promosso da Agenzia delle Entrate - Riscossione, notificato alla società conduttrice in data 26/09/2018, pertanto in data antecedente all'Ordinanza di Sequestro Conservativo trascritta in data 12/11/2018 ed annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 04/08/2022 e quindi anteriormente alla conversione del sequestro in pignoramento.

## DESCRIZIONE

### CONFINI

SUD: area scoperta di cui al Mapp. 916, Sub 9;

EST: area scoperta di cui al Mapp. 916, Sub 9;

NORD: altra proprietà (medesimo fabbricato) di cui al Mapp. 916, Sub 7;

OVEST: altra proprietà (medesimo fabbricato) di cui al Mapp. 916, Sub 7.

### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzional<br>e | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------|---------|-------|
| Negozi                                | 387,76 mq           | 403,77 mq           | 1            | 403,77 mq                       | 3,30 m  | Terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 403,77 mq                       |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                            | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 403,77 mq                       |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile è dotato di parcheggi, ubicati nell'area individuata catastalmente al Foglio 41, Particella 916, Sub 9. Il medesimo Sub 9 risulta essere bene comune non censibile (b.c.n.c.).

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo è ottimo.

### PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

Risultano parti comuni con altre unità immobiliari: il Sub 9, di cui alla particella 916 del Foglio 41, cioè l'area scoperta destinata all'accesso agli immobili di cui alla particella 916 ed al parcheggio delle autovetture, risulta essere bene comune non censibile (b.c.n.c.).

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 41     | 916   | 8    |                     | C1        | 6      | 387 mq      | 386                  | 11292,59 | Terra |          |

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alle risultanze catastali della planimetria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 10/07/1992 al 10/10/2003 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1579, Sub. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 22.853,22<br>Piano Terra       |
| Dal 10/10/2003 al 18/01/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 1579, Sub. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 22.853,22<br>Piano Terra       |
| Dal 18/01/2007 al 30/01/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 2059, Sub. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 22.853,22<br>Piano Terra, 1, 2 |
| Dal 30/01/2007 al 26/03/2013 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 916, Sub. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 22.853,22<br>Piano Terra, 1, 2  |
| Dal 26/03/2013 al 13/10/2014 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 916, Sub. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 22.853,22<br>Piano Terra, 1, 2  |
| Dal 13/10/2014 al 07/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 916, Sub. 6<br>Categoria D1<br>Rendita € 22.853,22                       |

|                              |                   |                                                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Piano Terra, 1, 2                                                                                                                                              |
| Dal 07/12/2016 al 09/12/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 916, Sub. 8<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 387 mq<br>Superficie catastale 386<br>Rendita € 11.292,59<br>Piano Terra |
| Dal 09/12/2016 al 30/11/2017 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 916, Sub. 8<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 387 mq<br>Superficie catastale 386<br>Rendita € 11.292,59<br>Piano Terra |
| Dal 30/11/2017 al 06/05/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 41, Part. 916, Sub. 8<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 387 mq<br>Superficie catastale 386<br>Rendita € 11.292,59<br>Piano Terra |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## NORMATIVA URBANISTICA

E' stata verificata la regolarità urbanistico - edilizia del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili.

l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'ingresso dell'abitato di Isili, in un'area che nel Piano Urbanistico Comunale vigente (approvato con la delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 31/01/2006) è denominata Sottozona D1 - Industriale, Artigianale, Commerciale di "Sa Porta Manna".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- 1) Licenza di Costruzione, Pratica n. 1667, in data 15/05/1968;
- 2) Concessione Edilizia - Variante in corso d'opera alla Concessione n. 48/77 del 08/11/1980 Prot. n. 2067, Prot. n. 3019, Prog. n. 48/77 e 41/84, in data 10/11/1984. In tale documento è riportata anche la Concessione n. 41/84 del 10/11/1984;
- 3) Certificazione di fine lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 48/77 del 08/11/1980 Prot. n. 2067, in data 04/04/1985;
- 4) Certificazione di fine lavori di cui alle Concessioni Edilizie n. 48/77 del 08/11/1980 e n. 41/84 del 10/11/1984, in data 14/12/1989;
- 05) DUAAP mediante pratica SUAP per opere interne e opere di manutenzione straordinaria finalizzate a "Cambio di destinazione d'uso di una porzione di capannone da destinare a locale commerciale", Cod. Univoco Naz. 00063190912-15112016-1507.SUAP, Procedimento n. 2637, Prot. n. 2728 del 16/11/2016, in data 16/11/2016;



06) Approvazione del Cambio di destinazione d'uso, Prot. n. 10368, in data 07/12/2016;

07) Comunicazione di Fine Lavori, in data 12/12/2016;

08) Richiesta di Agibilità, Pratica n. 2637, Cod. Univoco SUAP n. 2683 del 12/12/2016, Prot. n. 2985 del 13/12/2016, Cod. Univoco Naz. 00063190912-12122016-1905.SUAP, in data 12/12/2016. Nella documento sono citate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'impianto termico è rappresentato da un impianto di condizionamento a pompa di calore con n. 3 unità interne incassate nella controsoffittatura e n. 3 unità esterne motocondensanti.

L'esistenza dell'APE (classe energetica F) risulta dal contratto di locazione.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni: in c.a.;

Esposizione: Sud e Est;

Altezza interna utile: 3,30 m (da pavimento a controsoffitto) e 6,30 m di altezza totale media interna;

Strutture verticali: c.a.;

Solai: non presenti;

Copertura: realizzata con elementi portanti prefabbricati, nascosta da controsoffittatura in cartongesso (caratteristiche antincendio EI 120);

Volte: controsoffittate;

Manto di copertura: pannelli in lamiera metallica ondulata;

Pareti esterne: in muratura a due teste (caratteristiche antincendio EI 120), con mattoni pieni faccia a vista e pittura protettiva e, in parte (elementi strutturali), intonacate e pitturate;

Pareti interne: in mattone pieno faccia a vista e pittura protettiva, oppure intonacate con intonaco civile e pitturate;

Pavimentazioni interne: grés porcellanato effetto marmo;

Rivestimenti pareti servizi igienici: ceramica;



Infissi esterni: alluminio anodizzato elettrocolorato, protetti da serranda metallica avvolgibile (ingresso) e, in parte, protetti da avvolgibili in pvc (gran parte degli infissi esterni sono internamente coperti con pannelli ciechi, avendo la metà superiore oltre la controsoffittatura);

Infissi interni: legno tamburato;

Rifiniture: di buon livello e di esecuzione accurata;

Impianto elettrico: presente (completo di impianto d'allarme);

Impianto idrico: presente;

Impianto termico-clima: presente, a pompa di calore con tre unità interne incassate nel controsoffitto e tre unità esterne motocondensanti;

Gas di città: assente;

APE: presente;

Terreno esclusivo: no;

Parcheggi: nell'area comune di cui al Sub 9 (b.c.n.c.) della particella 916.

## COMPOSIZIONE LOTTO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Isili (SU) - Corso Vittorio Emanuele n° 10 (S.S. N° 128) - Isili

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/12/2016
- Scadenza contratto: 11/12/2022
- Scadenza disdetta: 11/12/2027

## Canoni di locazione

Il locale commerciale risulta locato dalla Soc. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in Sanluri, SS. 131 Km 41,00, codice fiscale e Partita Iva n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per l'esercizio della vendita al dettaglio di articoli di profumeria, cosmesi, saponi, articoli per la casa e affini, caramelle incartate e integratori alimentari.

Il contratto (Locazione di immobile strumentale - S2) ha durata pari a sei anni e si intenderà poi tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni ove le parti non si diano disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata A/R, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

Nel caso di rinnovo tacito le clausole contrattuali si intenderanno regolatrici del nuovo periodo locatizio e così via per ogni successivo periodo di locazione.

Essendo intervenuto il primo rinnovo tacito, in data 11/12/2022, la nuova scadenza è traslata alla data del 11/12/2028.

Il corrispettivo annuo della locazione, stabilito in Euro 33.600,00 (trentatremilaseicento/00) oltre IVA, verrà corrisposto tramite dodici rate mensili anticipate di eguale importo, pari ad Euro 2.800,00 (duemilaottocento/00), oltre IVA, da versarsi entro i primi dieci giorni di ogni mese, a mezzo di bonifico sul conto corrente bancario intestato alla parte locatrice, presso la Banco di Sardegna, filiale di Isili, IBAN n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La Società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha già corrisposto alla parte locatrice la somma di euro 5.600,00 (cinquemilaseicento/00) a titolo di acconto per i primi due canoni di locazione.

Il canone di locazione verrà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di locazione su espressa richiesta della locatrice, in virtù di quanto previsto dall'articolo 32 della Legge 392/1978, in misura non superiore al 75% della variazione sul costo della vita accertato dall'indice Istat.

Il contratto di locazione è stato registrato in data 09/12/2016, al n° 001621 - serie 3T, con codice identificativo TWM16T001621000AA.

Alla parte conduttrice (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) è riconosciuto il diritto di recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento, dandone preavviso alla parte locatrice (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) mediante raccomandata A/R entro 6 mesi dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Dal contratto risulta la presenza della Dichiarazione di Agibilità e dell'Attestato di

Prestazione Energetica in classe F del 08/12/2016, sottoscritto dal tecnico abilitato ##Geom. Ignazio

Demuru##.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## PATTI

Risulta, in essere, un contratto di locazione.

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il bene pignorato costituisce lotto unico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Isili (SU) - Corso Vittorio Emanuele n° 10 (S.S. N° 128) - Isili  
 Locale commerciale - Corso Vittorio Emanuele (S.S. N° 128 - Centrale Sarda) n° 10, Isili. L'immobile è individuato catastalmente al Foglio 41 del Comune di Isili, Particella 916, Sub 8 e occupa una porzione di un maggior fabbricato (capannone industriale parzialmente dismesso) sito in Isili, lungo la S.S. N° 128, al Corso Vittorio Emanuele n° 10. Il locale commerciale si sviluppa al piano terra, su una superficie di circa 380 mq e si presenta in ottime condizioni, essendo il risultato di una recente ristrutturazione eseguita a seguito del frazionamento dell'originario capannone industriale, con variazione della destinazione d'uso. Il locale commerciale è costituito da un'ampia sala destinata ad esposizione e vendita, di 348,66 mq, una zona magazzino, separata dalla sala per mezzo di pannelli amovibili (schienali delle scaffalature), di 33,05 mq, un servizio igienico accessibile dal magazzino, con bagno e antibagno, per totali 6,04 mq. L'immobile è ubicato in una zona periferica, a destinazione artigianale - industriale, all'ingresso dell'abitato di Isili (in direzione Sud-Est). E' facilmente accessibile ed usufruisce di un ampio parcheggio esterno (il Sub 9, bene comune non censibile). Attualmente l'immobile è locato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 916, Sub. 8, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 413.864,25  
 Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - caratteristiche e peculiarità della zona e facilità di raggiungimento; - sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive; - dati metrici e situazione del mercato e della domanda e dell'offerta; - dotazione di eventuali pertinenze (cantina, posto auto, etc.). Per la valutazione, inoltre, si sono consultati: - il listino immobiliare pubblicato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Cagliari; - l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, che monitora periodicamente la compravendita dei fabbricati e delle loro pertinenze sul territorio e li suddivide per aree geografiche; - i dati forniti dalle agenzie immobiliari locali sugli immobili in vendita o sulle compravendite avvenute recentemente. E' stata eseguita, pertanto, una ricerca su immobili in vendita o compravenduti recentemente, aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona, allo scopo di individuare beni tra loro comparabili. La metodologia (in estimo nota come MCA - Market Comparison Approach) prevede degli opportuni aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati, in relazione alle caratteristiche degli immobili compravenduti (comparabili), in rapporto alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare, a condizione che sia disponibile una sufficiente numero di casistiche cui corrispondano transazioni attendibili. Dal sopralluogo effettuato e dall'analisi della documentazione esaminata il sottoscritto CTU prende atto della consistenza dell'immobile con le relative pertinenze e ne trae un giudizio positivo dal punto di vista della commerciabilità immobiliare. Pertanto, stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO ESISTENTE" utilizzando il "confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", attribuendovi un valore medio a mq, in relazione alla superficie (Lorda/Netta/ecc.), considerate le pertinenze esterne, la dotazione di impianti e il grado di finitura dello stesso. La stima è pertanto effettuata secondo le linee guida ABI e le indicazioni contenute negli International Valuation Standard (IVS), European Valuation Standard (EVS). Il prezzo unitario individuato per esprimere il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari a 1.025,00 Euro/mq; tale importo unitario è in linea con i valori OMI rilevati a Isili per i locali commerciali, compresi tra 850,00 e 1.100,00 Euro/mq. Esso è dovuto in gran parte alle caratteristiche di posizione e ad uno stato d'uso e manutenzione che, in generale, può essere ricondotto a immobili

semi nuovi. Tale prezzo subirà adattamenti e aggiustamenti dipendenti dalle intrinseche caratteristiche del bene (dotazione di pertinenze, posizione, facilità di accesso e presenza di parcheggi). Un ulteriore calcolo del più probabile valore di mercato del bene è stato condotto con il metodo del Valore di Capitalizzazione, che consente di stimare la capitalizzazione del reddito immobiliare. In questo caso, il valore dell'immobile è calcolato con la formula  $W = C/r$ , dove: C è il reddito di locazione annuo lordo;  $C = 33.600,00$  Euro/anno lordi (oltre a IVA); r è il tasso o saggio di capitalizzazione;  $r = 6,5$  (caso di immobili commerciali e/o strumentali); Si ottiene per C un valore pari a Euro 516.923,08, che, detraendo le imposte per circa il 20%, si riduce a Euro 413.538,46, confermando il valore precedentemente calcolato con il "metodo del confronto di mercato nella sua forma monoparametrica", di Euro 413.864,25. L'immobile pignorato non è libero, ma occupato da terzi, con un contratto di locazione in essere opponibile alla procedura esecutiva. Tale condizione si ripercuote in una minore appetibilità del bene che, sebbene il canone di locazione sia molto interessante, determina una, seppur lieve, riduzione del valore di mercato.

| Identificativo corpo                                                                                      | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale<br>Isili (SU) - Corso Vittorio Emanuele n° 10 (S.S. N° 128) - Isili | 403,77 mq                | 1.025,00 €/mq   | € 413.864,25       | 100,00           | € 413.864,25 |
| Valore di stima:                                                                                          |                          |                 |                    |                  | € 413.864,25 |

Valore di stima: € 413.850,00

#### Deprezamenti

| Descrizione                      | Tipo | Valore |
|----------------------------------|------|--------|
| Contratto di locazione in essere | €    | 30.000 |

**Valore finale di stima: € 383.850,00**

L'immobile pignorato non è libero, ma occupato da terzi, con un contratto di locazione in essere opponibile alla procedura esecutiva.

Tale condizione si ripercuote in una minore appetibilità del bene che, sebbene il canone di locazione sia molto interessante (2.800,00 Euro/mese oltre a IVA), determina una, seppur lieve, riduzione del valore di mercato.

Detta riduzione è stata stimata in misura inferiore al 10% del valore venale del bene.

La quantificazione del deprezzamento è stata effettuata anche in considerazione del fatto che l'appetibilità degli immobili commerciali è dipendente, in parte, dalla capacità di produzione di reddito da locazione.

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

Cagliari, li 08/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Lostia Andrea Mario

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Google maps - All. 01 - Localizzazione (Google)
- ✓ Estratti di mappa - All. 02.a - Estratto di Mappa (F. 41, M. 916)
- ✓ Altri allegati - All. 02.b - Elaborato Planimetrico (F. 41, M. 916)
- ✓ Planimetrie catastali - All. 03 - Planimetria Catastale (F. 41, M. 916, S. 8)
- ✓ Visure e schede catastali - All. 04.a - Visura Storica (F. 41, M. 916, S. 8)
- ✓ Visure e schede catastali - All. 04.b - Visura Storica (F. 41, M. 916, S. 9)
- ✓ Altri allegati - All. 05 - Pianta dell'Immobile (da rilievo)
- ✓ Concessione edilizia - All. 06 - Titolo Edilizio
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - All. 07 - Agibilità
- ✓ Altri allegati - All. 08 - Contratto di Locazione
- ✓ Foto - All. 09.a - Doc. Fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 09.b - Planimetria Punti Ripresa Fotografica



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Isili (SU) - Corso Vittorio Emanuele n° 10 (S.S. N° 128) - Isili  
Locale commerciale - Corso Vittorio Emanuele (S.S. N° 128 - Centrale Sarda) n° 10, Isili. L'immobile è individuato catastalmente al Foglio 41 del Comune di Isili, Particella 916, Sub 8 e occupa una porzione di un maggior fabbricato (capannone industriale parzialmente dismesso) sito in Isili, lungo la S.S. N° 128, al Corso Vittorio Emanuele n° 10. Il locale commerciale si sviluppa al piano terra, su una superficie di circa 380 mq e si presenta in ottime condizioni, essendo il risultato di una recente ristrutturazione eseguita a seguito del frazionamento dell'originario capannone industriale, con variazione della destinazione d'uso. Il locale commerciale è costituito da un'ampia sala destinata ad esposizione e vendita, di 348,66 mq, una zona magazzino, separata dalla sala per mezzo di pannelli amovibili (schienali delle scaffalature), di 33,05 mq, un servizio igienico accessibile dal magazzino, con bagno e antibagno, per totali 6,04 mq. L'immobile è ubicato in una zona periferica, a destinazione artigianale - industriale, all'ingresso dell'abitato di Isili (in direzione Sud-Est). E' facilmente accessibile ed usufruisce di un ampio parcheggio esterno (il Sub 9, bene comune non censibile). Attualmente l'immobile è locato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 916, Sub. 8, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: E' stata verificata la regolarità urbanistico - edilizia del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Isili. l'immobile oggetto di pignoramento è ubicato all'ingresso dell'abitato di Isili, in un'area che nel Piano Urbanistico Comunale vigente (approvato con la delibera del Consiglio Comunale n° 5 del 31/01/2006) è denominata Sottozona D1 - Industriale, Artigianale, Commerciale di "Sa Porta Manna".

**Prezzo base d'asta: € 383.850,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2022 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 383.850,00**

| Bene N° 1 - Locale commerciale                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Isili (SU) - Corso Vittorio Emanuele n° 10 (S.S. N° 128) - Isili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale commerciale<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 41, Part. 916, Sub. 8,<br>Categoria C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Superficie</b> | 403,77 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo è ottimo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Locale commerciale - Corso Vittorio Emanuele (S.S. N° 128 - Centrale Sarda) n° 10, Isili. L'immobile è individuato catastalmente al Foglio 41 del Comune di Isili, Particella 916, Sub 8 e occupa una porzione di un maggior fabbricato (capannone industriale parzialmente dismesso) sito in Isili, lungo la S.S. N° 128, al Corso Vittorio Emanuele n° 10. Il locale commerciale si sviluppa al piano terra, su una superficie di circa 380 mq e si presenta in ottime condizioni, essendo il risultato di una recente ristrutturazione eseguita a seguito del frazionamento dell'originario capannone industriale, con variazione della destinazione d'uso. Il locale commerciale è costituito da un'ampia sala destinata ad esposizione e vendita, di 348,66 mq, una zona magazzino, separata dalla sala per mezzo di pannelli amovibili (schienali delle scaffalature), di 33,05 mq, un servizio igienico accessibile dal magazzino, con bagno e antibagno, per totali 6,04 mq. L'immobile è ubicato in una zona periferica, a destinazione artigianale - industriale, all'ingresso dell'abitato di Isili (in direzione Sud-Est). E' facilmente accessibile ed usufruisce di un ampio parcheggio esterno (il Sub 9, bene comune non censibile). Attualmente l'immobile è locato. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Trascrizioni

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Cagliari il 12/11/2018

Reg. gen. 10906 - Reg. part. 8655

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Ordinanza di sequestro conservativo trascritto in data 12/11/2018 al n. 10906 del Registro Generale e al n. 8655 del Registro Particolare annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 04/08/2022 al n. 8971 del Registro Generale e al n. 808 del Registro Particolare.