Geom. Roberto Musiu
Via Zanardelli n°1- 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas n°42- 09045 QUARTU S.E. (CA) -
– tel./fax. 070/861373 cell. 339/4781974 e-mail : robertomusiu@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE DI LANUSEI

Esecuzione Immobiliare R.G. n° 18/2023

XXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXX
nei confronti di: XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA

INCARICO DEL	: 25 marzo 2024
GIUDICE	: dott.sa Giada Rutili
L'ESPERTO	: geom. Roberto Musiu
RINVIO	: 01 ottobre 2024

Lanusei: 01 luglio 2024

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

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Nuoro
Iscrizione Albo N. 856
Geometra Roberto Musiu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

Al Signor Giudice dell'Esecuzione

Pratica n° 18/2023
promossa da XXXXXXXXXXXX
nei confronti di: XXXXXXXXXXXX

Premessa.

Il sottoscritto geom. Roberto Musiu con studio professionale in Lanusei Via Zanardelli n° 1, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Nuoro al n° 856 nonché all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Lanusei, in data 25 maggio 2023, riceveva dal Giudice del Tribunale, dott.sa Rutili, il mandato per compiere una perizia tecnica sull'Esecuzione Immobiliare soprascritta.

La proprietà oggetto di verifica è la seguente:

In Comune di Loceri

1) ***piena proprietà dell'immobile sito in Loceri, Zona PEEP senza n.c. distinto nel NCEU con Fg. 8 map. 480, sub 2, Cat. A/2, piani T-1-2, cl. 7, vani 7 di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXX***
2) ***piena proprietà dell'immobile sito in Loceri, Zona PEEP senza n.c. distinto nel NCEU con Fg. 8 map. 480, sub 17, Cat. C/6, piani T, cl. 2. di dei sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXX***

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

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

1. *… **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., la corrispondenza tra il diritto del debitore indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, **(attraverso l'esame dell'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, con ricostruzione cronologica dei trasferimenti antecedenti a quello in favore del debitore)** nonché l'adempimento degli incombenti dell'art. 498 cpc (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga sulla base della documentazione in atti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica(solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n°380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

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

3. *… **accerti,** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo ai dati attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.*

4. *… **proceda,** ove necessario **e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione,** ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

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

6. *… **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare che nel corso del tempo hanno interessato il bene e così per i permessi a costruire ed eventuali concessioni/permessi in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del i settembre 1967;*
indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria;

7. *… **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; **provveda**, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione** all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; **alleghi**, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

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

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

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

12. ***…fornisca ogni informazione concernente,*** *l'importo annuo delle* ***spese condominiali indicando*** *eventuali quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini e l'esistenza d'eventuali cause in corso;*

13. ***… Determini*** *il* ***valore dell'immobile****, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile:*

Dispone, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta, fornendo compiuta, schematica e distinta **risposta (anche negativa) ai singoli quesiti** allegando due cd rom contenenti l'intero elaborato peritale; **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato**, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese); **alleghi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza, e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta necessaria di supporto alla vendita; qualora non sia già in atti, acquisisca il **certificato di stato civile del debitore** dal quale risulti la data del matrimonio, il regime patrimoniale della famiglia e la data di eventuale separazione o divorzio; precisi se il bene rientri nella comunione legale dei beni o è di proprietà esclusiva del debitore;

b) **invii**, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, contenente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia della relazione di stima ai creditori procedenti e intervenuti ed al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno **45 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici giorni** prima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

della predetta udienza per far pervenire presso di lui note di osservazioni al proprio elaborato

c) **alleghi attestazione di aver trasmesso alle parti copia della perizia**;

d) **depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza** fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, compreso di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

e) **intervenga all'udienz**a fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

f) segnali tempestivamente al custode ogni eventuale ostacolo all'accesso;

g) formuli tempestivamente istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso d'impossibilità a rispettare il termine concesso.

AUTORIZZA

Sin d'ora il C.T.U.:

- Ad estrarre copia del supporto informatico degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso gli uffici pubblici e privati, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (ANCHE IN COPIA SEMPLICE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ATTO DI PROVENIENZA ED AI CONTRATTI DI LOCAZIONE O AFFITTO REGISTRATI)
- A procedere all'espletamento di tutte le pratiche catastali necessarie al fine della predisposizione dei lotti ed in particolare al frazionamento ed accatastamento degli immobili;

DISPONE

Che il **creditore procedente** e gli **Uffici Pubblici** interessati al rilascio della necessaria documentazione, **forniscano sollecitamente al C.T.U. ogni opportuna assistenza** ai fini del miglior espletamento dell'incarico.

ORDINA

Al debitore, quale custode *ex lege* del bene pignorato, o al custode nominato, di consentire la visita dell'immobile al C.T.U. sin d'ora **autorizzando quest'ultimo ad avvalersi dell'ausilio del Forza Pubblica al fine di effettuare il sopralluogo** sull'immobile da stimare in ipotesi in cui l'esecutato assuma reiteratamente atteggiamenti non collaborativi, nonché richiedere l'intervento del fabbro o altro artigiano, per avere l'accesso all'immobile pignorato.

L'udienza veniva rinviata alla data del 01 ottobre 2024.

SOLLECITA

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

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

per come sopra indicate in grassetto, trattandosi di dati fondamentali per procedere con la successiva fase di vendita e trasferimento, con onere a carico dello stimatore di verifica.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **09 maggio 2024**, a mezzo Raccomandata AR n° 20090546938-5, lo scrivente inviava un avviso ai debitori per informali che il giorno **21 maggio 2024 alle ore 9:00**, sarebbero iniziate le operazioni peritali sul bene descritto in esecuzione.

L'ispezione sugli immobili avveniva il giorno stabilito in compagnia di:

- Per il creditore procedente: nessuno;
- Per il debitore: il sig. … omissis.

Il controllo iniziato la mattina terminava alle ore 9:00 terminava alle ore 10:45. Nel corso della verifica lo scrivente esaminava il fabbricato con l'intento di compiere le verifiche tra lo stato di fatto e la condizione urbanistica e catastale.

Gli accertamenti comunali, dopo la richiesta di accesso agli atti del **08 maggio 2024** all'Ufficio Tecnico del Comune, si completavano con la documentazione rilasciata il **giorno 15 maggio 2024**. Gli esiti e le operazioni svolte durante il mandato sono state esposte in modo dettagliato nelle righe successive, complete delle integrazioni successivamente richieste.

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

Quanto domandato è stato compiuto dal Creditore procedente che ha fatto redigere dal **Notaio omissis** la certificazione Notarile in data 10 ottobre 2023.

In considerazione a quanto in essa esposto è emerso che nel ventennio per gli immobili situati nel Comune di Loceri distinti al NCEU al Fg. 8 particella 480 sub. 2 e 17 esistono le seguenti formalità:

A) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

- Descrizione dei beni contenuta nell'Atto di pignoramento:

1) piena proprietà dell'immobile sito in Loceri, Zona PEEP senza n.c. distinto nel NCEU con F 8 map. 480, sub 2, Cat. A/2, piani T-I-2, cl. 7, vani 7 di proprietà dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxx come sopra generalizzati.

2) piena proprietà dell'immobile sito in Loceri, Zona PEEP senza n.c. distinto nel NCEU con F 8 map. 480, sub 17, Cat. C/6, piani T, cl. 2 di dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxx, come sopra generalizzati. "

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI:

In Comune di **Loceri,** le seguenti unità immobiliari:

b.1) appartamento ad uso civile abitazione **posto ai piani terra, primo e secondo, collegati tra loro tramite scala interna. Detta unità immobiliare risulta censita presso il NCEU del predetto Comune, in ditta:**

omissis

b.2) Autorimessa **posta al piano terra**

omissis

come segue:
foglio 8 (otto) mappale 480 (quattrocentottanta) subalterno 17 (diciassette) Zona Peep snc, piano T, categoria C/6, classe 2, mq. 47, superficie catastale totale mq. 47, R.C. euro 70,39, in forza di costituzione del giorno 30 gennaio 2007, pratica n. NU0014452 (n. 146.1/2007)
Precisandosi che **l'area di sedime** sulla quale è stato edificato l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, **risulta censita** presso il Dipartimento del Territorio Catasto Terreni del predetto Comune **come segue**:
foglio 8 (otto) mappale 480 (quattrocentottanta) Ente Urbano, ha 00.35.00, in forza di tipo mappale del giorno 12 ottobre 2006, pratica n. NU0095987 (n.ri 95987.1/2006 e 95987.2/2006) che ha, rispettivamente, **soppresso il terreno al mappale 172**, così censito in forza di frazionamento del giorno 03 aprile 1998 n. 549.1/1998 **ed il terreno al mappale 482**, che in forza del predetto tipo mappale n. 95987.1/2006 **ha soppresso il terreno al mappale 173**, così censito in forza di frazionamento del giorno 11 giugno 1991, pratica n. 150024 (n. 7.1/1991) in atti dal giorno 10 settembre 2002.
eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento:
Non è necessaria l'indicazione di almeno tre dei confini dell'immobile ai sensi dell'articolo 2659 n. 4 C.C. che rinvia all'articolo 2826 C.C.
La **ditta catastale delle unità immobiliari in oggetto risulta errata**, per quanto riguarda **la quota di possesso di xxxxxxxxxxxxx**

B) STORIA IPOTECARIA

A tutto il giorno **06 ottobre 2023** (data di trascrizione del pignoramento di cui sopra) le unità immobiliari in oggetto risultano in proprietà di:
omissis
omissis
come meglio si evince dalla seguente cronistoria:
le unità immobiliari in oggetto sono pervenute all'attuale titolare come segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

per quanto riguarda il terreno al mappale 173

2.1)
OMISSIS

per quanto riguarda il terreno al mappale 172

2.2)
OMISSIS.

2.2.2)
OMISSIS

per quanto riguarda i terreni ai mappali 172 e 173

2.3)
OMISSIS

per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto:

2.4)
OMISSIS

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **ipoteca volontaria iscritta in data 05 luglio 2005 ai n.ri 7095/1382,** per la complessiva somma di Euro XXXXXXX eseguita
a favore di:
"OMISSIS e contro:
“OMISSIS
Detta formalità grava sui terreni censiti ai mappali 172 e 173.
A margine della suddetta formalità, tra gli altri, è stato annotato frazionamento in quota, in data 19 dicembre 2007 ai n.ri 15470/1954, in forza di atto a rogito dr. XXXXXX, Notaio in XXXXXX, del giorno 31 maggio 2007, repertorio n. 95793/26668 riguardante, tra le altre, le unità immobiliari in oggetto.

2) **trascrizione di atto di pignoramento immobiliare eseguita in data 06 ottobre 2023 ai n.ri 11632/9323,**
a favore di:
OMISSIS
atto di precetto notificato in data 07 luglio 2023, portante intimazione di pagamento, rimasta senza effetto, per la somma complessiva di euro XXXXXXX per saldo capitale ed interessi e spese oltre interessi successivi maturati e maturandi e spese successive, il tutto considerando i versamenti effettuati dalla parte debitrice successivamente al XXXXXXXXXX per euro XXXXXXXXX di notifica del fatto di precetto medesimo;
atto di pignoramento avanti il Tribunale di Lanusei al n. XXXXX di repertorio, notificato in data XXXXXXXXXX.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

C) EVENTUALI OSSERVAZIONI

OMISSIS

D) SINTESI DELLE PROVENIENZE

OMISSIS

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

COMUNE, LOCALITÀ, VIA E NUMERO CIVICO.

Il bene si trova nell'abitato di Loceri in una zona periferica del Comune, in località "San Bachisio". La costruzione fa parte di un ampio complesso residenziale composto da diverse sequenze di fabbricati edificati a schiera. L'edificio è infrapposto tra due Unità Immobiliari. Per giungervi occorre transitare su una strada comunale – Via Fabrizio De André – nel quale l'appartamento è ravvisabile al civico n°4.

Il complesso a schiera si sviluppa nel quadrante Sud-Est dell'abitato di Loceri a poca distanza dalla Via San Bachisio che si collega alla centrale Via Nazionale.

Planimetria satellitare ampia

Fabbricato del debitore

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

Planimetria satellitare ravvicinata

Fabbricato del debitore

CONFINI

La proprietà confina con la ditta XXXXXXXXX, la ditta XXXXXXXXX, la ditta XXXXXXXXX e la strada Via Fabrizio De André, salvo altri.

DISTRIBUZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

L'immobile si trova nella periferia dell'abitato di Loceri, in area PEEP individuata in Comune con deliberazione del C.C. n°61 del 28/11/2001. L'edificato generale è composto da case bifamiliari e trifamiliari in duplex, costituite da 4 tipi edilizi che presentano caratteristiche simili e analoghe dimensioni.

L'immobile oggetto di perizia è del tipo trifamiliare "TIPOLOGIA 2" e si sviluppa nella parte bassa della zona edificata ed è appoggiato per due lati ad altre Unità Abitative.

Sia il Sub.2 sia il sub.17 formano, nell'insieme, un unico corpo, il primo utilizzato come abitazione (sub. 2) e il secondo come garage e posto auto (sub. 17). L'unità immobiliare è disposta su tre livelli, Terra, Primo e Secondo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

Vista del Fabbricato dal fronte strada

Fabbricato del debitore

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLA STRUTTURA.

L'ossatura portante è costituita da un Piano Terra realizzato in cemento armato su cui si ergono ai piani Primo e Secondo, delle murature in blocchi a cassero di legno ISOSPAN e/o ISOTEX (casseri in legno cemento mineralizzati) riempiti internamente con cemento e spezzoni di ferro. Le murature sono legate in sommità da appositi cordoli armati di collegamento con funzione di distribuzione dei carichi. L'orditura della copertura è costituita da travetti del tipo precompresso in conglomerato cementizio, con interposta pignatta in laterizio; il manto di copertura è costituito da tegole del tipo "coppi".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

Le tramezzature interne sono in mattoni forati delle dimensioni cm 8x15x30, posti in opera di coltello e legati con malta cementizia e intonacati esternamente. L'intonaco è del tipo civile eseguito in malta bastarda con finitura al frattazzo grosso per gli esterni, mentre è lisciato a paletta in ferro o frattazzo fino per gli interni.

La tinteggiatura interna è del tipo semilavabile, mentre quella esterna è idrofuga repellente.

Le pavimentazioni degli ambienti sono realizzate mattonelle di gres ceramico, poste su un sottofondo di malta cementizia. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite per un'altezza di circa cm 220 con piastrelle in maiolica smaltata del tipo liscio. Per quanto concerne il portoncino d'ingresso esso è in legno a doppia orditura con pannelli sagomati. Gli infissi esterni (finestre) sono in pvc con doppio vetro, tutti protetti da persiane. Le porte interne sono in legno tamburato di colore scuro.

L'impianto fognario è collegato alla rete pubblica. L'approvvigionamento idrico avviene dall'acquedotto comunale. L'impianto elettrico è eseguito in cavi sottotraccia alloggiati in tubo di p.v.c. rigido o corrugato. Esiste un impianto di riscaldamento costituito da pompe di calore alimentate a gas. Il soggiorno possiede internamente un camino a legna.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Si accede al fabbricato dal Piano Terra per mezzo di un cancelletto metallico che porta a un cortile interno e da questo all'abitazione.

Nel **Piano terra (sub.2)** si trova la scala di collegamento ai piani, un disimpegno, un ripostiglio, e la cantina utilizzata a cucina rustica. Nello stesso livello è presente, sul lato esterno, un cortile accessibile dalla strada.

Nel **Piano terra (sub.17)** si accede per mezzo di un vasto cancello veicolare posto sul lato della strada che introduce in uno spazio adibito a posto auto. Da questi si accede, per mezzo di una serranda basculante, al garage che comunica lateralmente anche con l'unità immobiliare sub.2. Nel garage, sul lato frontale all'ingresso è stato ricavato (senza Concessione edilizia) un piccolo vano nella parte interrata del cortile esterno. Questi è utilizzato come deposito e ripostiglio.

Nel **Piano primo (sub.2)** si trova un piccolo disimpegno, un locale adibito a soggiorno e cucina, un bagno e la scala di collegamento ai piani. È inoltre presente, una loggia sul lato dell'ingresso, una loggia sul lato opposto e un cortile esterno pavimentato che affaccia sugli spazi retrostanti all'abitazione.

Il **Piano secondo (sub.2)** è composto da un disimpegno, tre camere, un bagno, una terrazza e due balconcini.

Tutto l'immobile è destinato a uso abitativo e residenziale.

DATI METRICI.

Il **Piano seminterrato/terra (sub.2)** è formato da: un disimpegno d'ingresso (mq 3,00), un ripostiglio (mq 5,60), una cantina/cucina rustica (mq 14,60) e la scala di collegamento ai piani (mq 4,50). L'altezza del livello è di mt 2,40. La superficie netta è di mq 27,70. La superficie **lorda è di mq 32,64**. Il cortile frontale occupa una superficie di mq 36,80.

Il **Piano seminterrato/terra (sub.17)** è formato da: un garage (mq 22,75), un piccolo deposito abusivo di mt 2,57x3,30 (mq 8,50) e un posto auto esterno (mq 19,20). L'altezza del livello è di mt 2,40. La superficie netta è di mq 31,25. La superficie **lorda è di mq 27,00 che raggiunge mq 37,44 se si aggiunge la porzione abusiva di lordi mq 10,44**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

Il **Piano primo (sub.2)** è formato da: un piccolo disimpegno (mq 1,60), un locale adibito a soggiorno e cucina (mq 32,30), un bagno (mq 7,95) e la scala di collegamento ai piani (mq 4,50). Sono presenti due logge, una sul lato dell'ingresso (mq 7,50) e una loggia sul lato opposto (mq 6,30) e un cortile esterno pavimentato (mq 25,20). L'altezza interna del piano è di mt 2,70.

La superficie netta è di mq 46,35. La superficie **lorda è di mq 54,69**. La superficie totale delle due logge è di mq 13,80. Il cortile retrostante pavimentato è di mq 25,20.

Il **Piano secondo (sub.2)** è composto da: un disimpegno (mq 3,20), una camera singola (mq 9,10), una seconda camera doppia (mq 15,00), una camera matrimoniale (mq 15,80), un bagno (mq 6,80) oltre la scala (mq 4,50). Si trova una terrazza (mq 6,30) e due balconcini (mq 1,00 + mq 1,00). Il solaio varia da un'altezza minima di mt 2,40 a una max di mt 3,10 nel punto più alto. La superficie netta è di mq 54,40. La superficie **lorda è di mq 63,66**. La terrazza e i balconcini coprono mq 8,30.

DATI CATASTALI

Catastalmente i beni sono iscritti presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro alla **Sezione Fabbricati** con i seguenti dati:

Comune di Loceri – Particella 480– sub. 2

N°	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
	8	480	2	A/2	7	7 vani	138 mq totale Escluse mq 124	€. 451,90

Indirizzo: Zona PEEP snc- Piani: T-1-2

Comune di Loceri – Particella 480– sub. 17

N°	Fg	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
	8	480	17	C/6	2	47 mq	47 mq	€. 70,39

Indirizzo: Zona PEEP snc- Piano: 1

INTESTAZIONE CATASTALE

L'intestazione è in nome di: XXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per ½ in regime di Comunione dei beni **(in catasto è ½ in comunione dei beni)** e XXXXXXXXXXXXXX, proprietario per ½ in regime di Comunione dei beni **(in catasto è 1/1 in comunione dei beni)**

ETÀ DELLA COSTRUZIONE

La Concessione Edilizia è la n. 17 del 29/11/2004, le opere furono completate tra gli anni 2005-2007. Per cui la data della struttura si attesta in **circa 17 anni**.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo è risultato che l'alloggio è in buono stato manutentivo. Da un esame sulle murature interne ed esterne non sono emerse lesioni strutturali d'alcun tipo. Tutti gli impianti interni appaiono in uno stato ottimale, anche gli infissi sono di buona fattura. La pittura delle pareti interne ed esterne è in buono stato. L'area circostante esterna è sistemata sia al piano terra sia al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

CONDOMINIO

L'alloggio non possiede condominio e divisione in millesimi.

CONFINI

La proprietà confina con la ditta XXXXXXXXX, la ditta XXXXXXXXXXX, la ditta XXXXXXXXXX e la strada Via Fabrizio De André, salvo altri.

QUESITO 3) ... accerti, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento pur non corrispondendo ai dati attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

RISPONDENZA CON I DATI CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO

L'immobile, riguardo alle verifiche compiute, corrisponde ai dati del pignoramento.

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

Per la parte relativa alla particella **480 sub. 2** (abitazione), l'immobile è catastalmente regolare e le lievi anomalie metriche rientrano nella tolleranza esecutive del 2% di cui all'art. 34 bis, comma 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 modificato dalla L. 120/2020.

Si chiarisce che il piccolo dente di circa 50 cm realizzato nel pranzo/soggiorno del 1°Piano, in corrispondenza del bagno, è solo un'anomalia urbanistica, catastalmente è riportato in modo corretto e riassume la reale situazione di fatto.

Mentre per la porzione di fabbricato riguardante la particella **480 sub. 17** (garage), l'immobile andrebbe catastalmente rivisto con l'aggiornamento della planimetria, inserendo il vano abusivamente realizzato o, **in alternativa occludendo l'apertura in modo da rendere inaccessibile in vano e riportare il tutto alla condizione di progetto**.

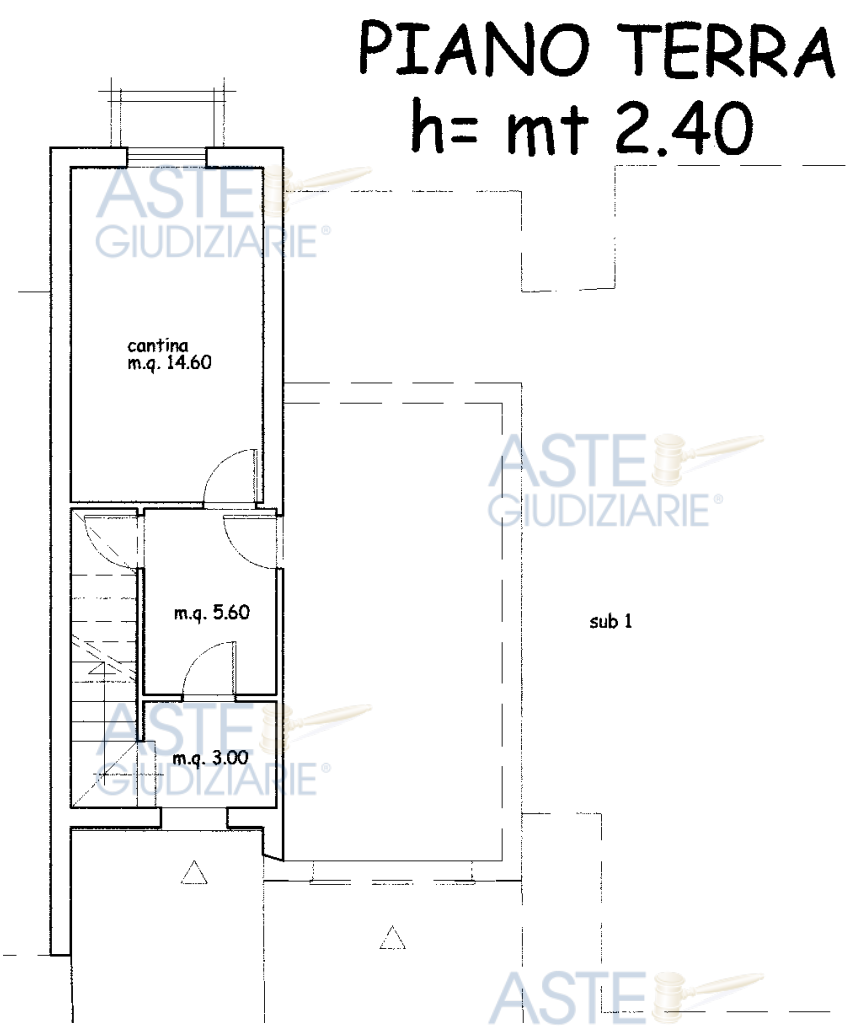
Per quanto attiene l'errore sull'intestazione catastale in capo al debitore, lo scrivente precisa che la correzione in catasto da parte di un tecnico comporta le seguenti spese: **Tecnico circa €. 350,00 e spese catastali circa €. 75,00. Totale €. 425,00.**

Di seguito si riportano le planimetrie catastali e, laddove presenti, le anomalie riscontrate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

PIANO TERRA/SEMINTERRATO SUB. 2

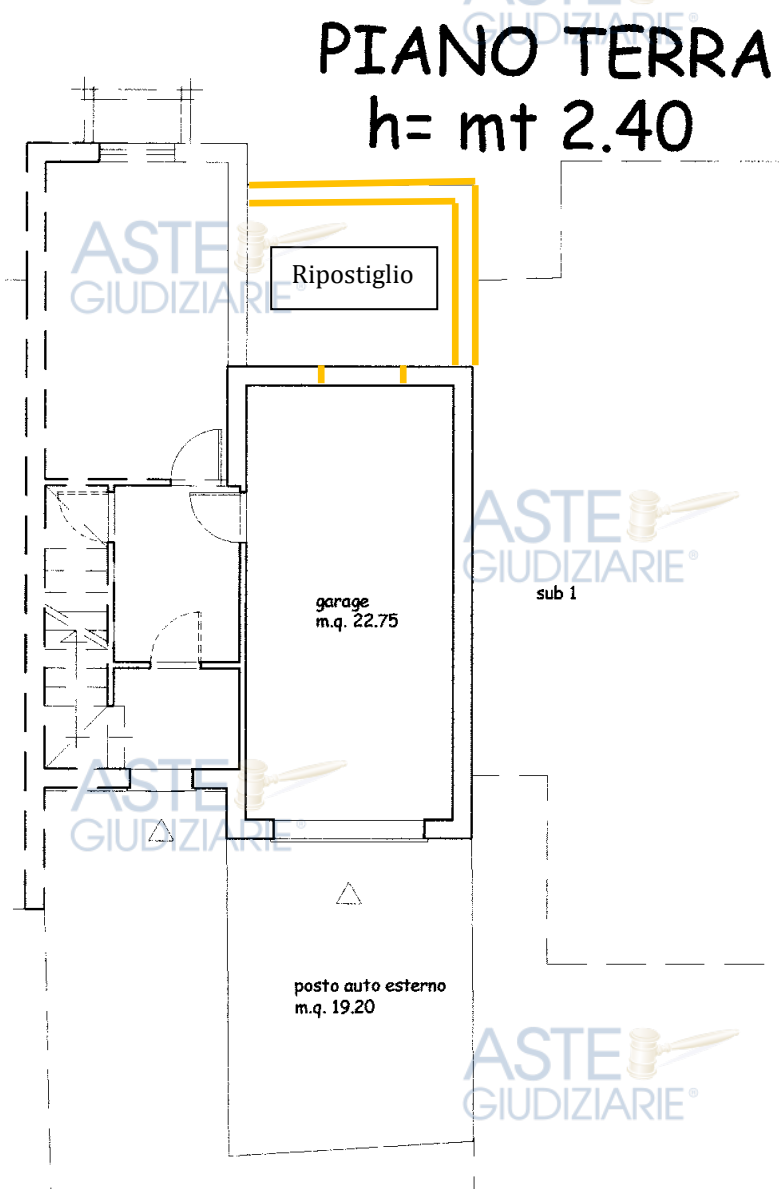


Geom. Roberto Musiu
Via Zanardelli – 08045 LANUSEI (OG) - Via Is Arenas – 09045 QUARTU S.E. (CA)-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

PIANO TERRA/SEMINTERRATO SUB. 17



Locale abusivo non censito urbanisticamente e catastalmente.

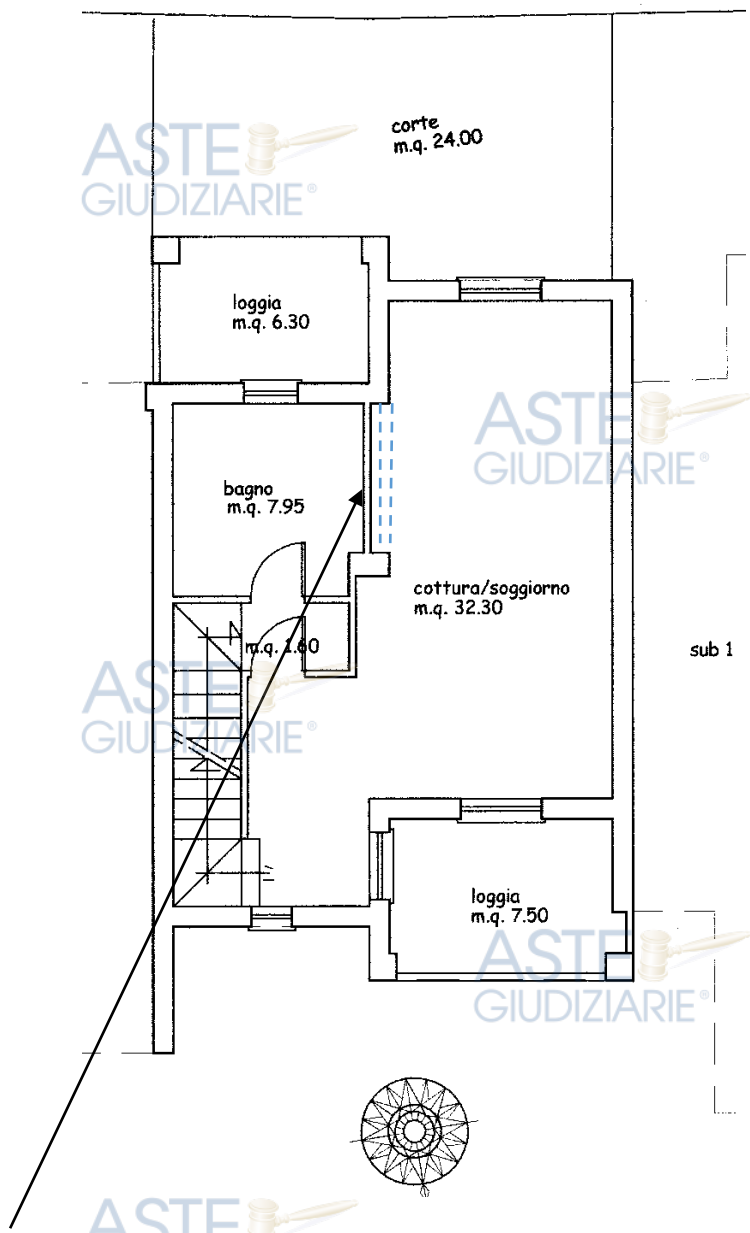
Detto ambiente potrebbe essere eliminato con l'occlusione della porta di accesso in modo da adeguare l'immobile al progetto urbanistico, oppure potrebbe essere sanato con una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare la porzione abusiva (non figurano aumenti volumetrici poiché la porzione è completamente interrata).

PIANO PRIMO SUB. 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

PIANO PRIMO
h= mt 2.70



Tramezzo corretto catastalmente ma inesatto urbanisticamente (occorre fare una variazione interna della planimetria urbanistica)

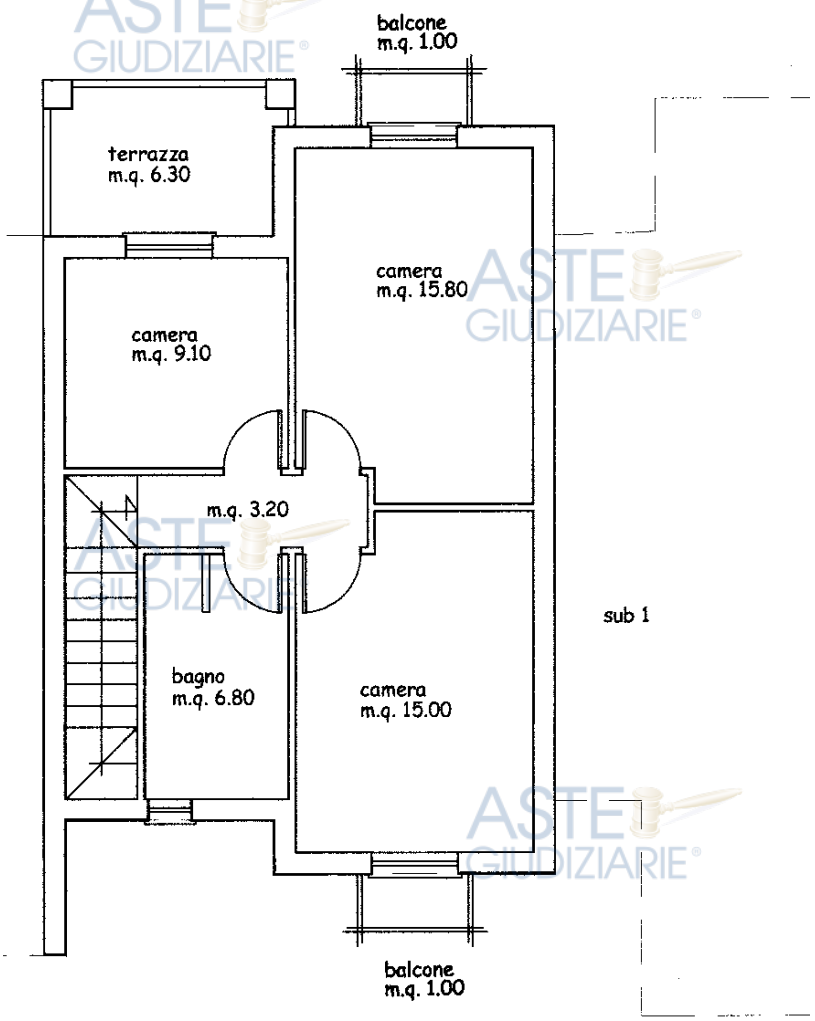
Tramezzo come indicato urbanisticamente

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

PIANO SECONDO SUB. 2



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

L'immobile ricade in zona "PEEP" (Piano Edilizia Economica Popolare) come indicato nel progetto depositato in Comune.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

QUESITO 6) ***... indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art.40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del i settembre 1967;indichi se gli abusi sono sanabili ed i costi della sanatoria.***

REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile possiede la Concessione Edilizia n. 17 del 29/11/2004. L'atto abilitativo fu rilasciato dal Responsabile del Servizio dott. Antonino Mameli, alla Cooperativa Edilizia 2000 con sede in Nuoro Via Gramsci n. 89 bis, per la costruzione di n. 21 alloggi di Edilizia Economica Popolare su terreno distinto in catasto al Foglio 8 mappali 172 e 173.

CONSIDERAZIONI

Come esposto nelle righe precedenti (quesito 4), l'immobile appartenente ai debitore **non è completamente regolare**. Possiede delle lievi difformità. Alcune rientrano nelle tolleranze esecutive del 2% definite in base all'art. 34 bis, comma 2 del D.P.R. 380/2001 modificato dalla L. 120/2020, altre necessitano di una pratica di SCIA EDILIZIA oppure del ripristino dello stato dei luoghi.

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ.

In Municipio è presente il Certificato d'abitabilità di tutto il complesso edile, prot. 2600/3018 del 31/05/2017 e la rettifica del Certificato di Agibilità, prot. 2663/2017 del 01/06/2017 (allegati n°6 e n°7).

Laddove si dovesse procedere alla redazione di una SCIA urbanistica atta a regolarizzare gli abusi presenti nell'immobile, è necessario RIVEDERE IL CERTIFICATO DI ABITABILITA'. Le spese previste per l'aggiornamento si attestano in circa €. 2.300,00.

PARERE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato possiede delle lievi difformità edilizie. Alcune rientrano nelle tolleranze esecutive DEL 2% in base all'art. 34 bis, comma 2 e 3 del D.P.R. 380/2001 modificato dalla L. 120/2020, altre necessitano di una pratica di SCIA EDILIZIA.

L'irregolarità osservata nel sub. 17 al Piano Terra (realizzazione di ripostiglio completamente interrato) può essere risolta con una pratica in SCIA EDILIZIA poiché non c'è contrasto con gli standard urbanistici per aumento di volumetria, oppure può essere ripristinato lo stato dei luoghi mediante l'occlusione dell'apertura d'ingresso. Medesimo discorso per lo spostamento del tramezzo al Piano Primo nel sub.2. Dette difformità non violano gli standard urbanistici.

COSTI PER REGOLARIZZARE L'IMMOBILE

I costi per regolarizzare l'immobile con una SCIA EDILIZIA si attestano in circa €. 2.500,00 per le spese progettuali e catastali. La medesima cifra si spendere nel caso di ripristi-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

no dello stato dei luoghi (demolizione e ricostruzione della parete della cucina e occlusione dell'ingresso vano abusivo del garage).

QUESITO 7) ... dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene oggetto d'esecuzione, nella maniera in cui è strutturato, è vendibile in un **UNICO LOTTO** formato da entrambi i subalterni pignorati ovvero la particella 480 sub. 2 e la particella 480 sub. 17.

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

Il bene oggetto d'esecuzione, è stato pignorato per intero.

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

L'alloggio è attualmente occupato dai debitori. L'edificio rappresenta la loro unica residenza e dimora abituale.

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

Lo scrivente non ha elementi che segnalano la separazione del coniuge o ex coniuge, pertanto non si rileva la necessità di dar risposta del presente quesito.

QUESITO 11) ...indichi l'esistenza sui beni pignorati d'eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, d'inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli ed oneri, anche di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di su-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

perficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando eventuali oneri d'affrancazione o riscatto; indichi in sezioni separate i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura.

L'immobile non possiede vincoli artistici, storici, alberghieri, vincoli d'inalienabilità o indivisibilità ovvero d'usi civici. Le uniche limitazioni derivano dalle ipoteche imposte dagli Istituti bancari.

QUESITO 12) ***…fornisca ogni informazione concernente, l'importo annuo delle spese condominiali indicando eventuali quelle scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria già deliberate dall'assemblea dei condomini e l'esistenza d'eventuali cause in corso.***

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile NON è inserito in un CONDOMINIO pertanto non sono relazionabili delle spese condominiali.

QUESITO 13) ***… Determini il valore dell'immobile, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima utilizzato e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile:***

SUPERFICIE COMMERCIALE DISPOSIZIONI E CRITERI DI CALCOLO

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

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

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

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

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate a uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

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

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

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

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

d. 20-25% dei balconi e terrazzi scoperti e scale esterne;
e. 35% dei terrazzi e dei balconi coperti;
f. 35% delle scale esterne di collegamento verticale;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

g. 60% delle verande (finiture analoghe ai vani principali);
h. 10-15% dei giardini di appartamento;
i. 10 % i primi 25 mq e 2% le porzione restante non coltivata;
j. 60% dei Locali seminterrati e taverne abitabili (altezza media minima mt 2,40);

DATI METRICI

Tutta l'Unità Immobiliare possiede una superficie interna calpestabile di **mq 95,00,** mentre la **superficie lorda è di mq 141,66, la terrazza** ha una **superficie netta** di mq 11.65 scoperta e mt 3.35 coperta. I balconcini coprano una superficie di mq 4.20.

Catastalmente la superficie dell'Unità Immobiliare è di mq 140,00, mentre escluse le aree scoperte è di mq 134,00.

- Superficie **Lorda Appartamento** (Sub.2) 32,64+54,69+63,66 mq 150,99
- Superficie **Netta calpestabile** Appartamento (Sub.2)27,70+46,35+54,40 mq 128,45
- Superficie **Lorda Garage** (Sub.17) 27,00+10,44 mq 37,44
- Superficie **Netta calpestabile** Garage (Sub.17)22,75+8,50 mq 31,25
- Superficie **Catastale** appartamento (Sub.2) mq 138,00
- Superficie **Catastale** garage (Sub.17) mq 46,00
- Superficie **Terrazze** appartamento (coef. 25%) (mq 13,80+8,3)x0,25= mq 5,52
- Superficie **Posto auto** esterno (Sub.17) mq 19,20
- Superficie **Cortile esterno** appartamento (coef. 10%) mq 36,8+25,20 mq 6,20

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
(partic. 480- sub. 2)

DESCRIZIONE	Superficie Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale
Superficie comm.le (alloggio)	150,99	1,00	mq 150,99
Superficie terrazze e balconi	22,10	0,25	mq 5,52
Superficie cortile esterno	36,80+25,20	0,10	mq 6,20
SUPERFICIE COMMERCIALE			**mq 162,71**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE
(partic. 480- sub. 17)

DESCRIZIONE	Superficie Lorda	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale
Superficie comm.le (garage)	37,44	1,00	mq 37,44
SUPERFICIE COMMERCIALE			**mq 37,44**
Superficie posto auto scoperto	19,20	1,00	mq 19,20
SUPERFICIE COMMERCIALE			**mq 19,20**

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

Tutta l'Unità Immobiliare (Sub. 2) possiede una superficie commerciale **di mq 162,71** che comprende l'alloggio, la terrazza e i balconi.

APPREZZAMENTO DELL'IMMOBILE

GIUDIZIO DI VALORE

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

Si specifica che essendoci poche compravendite nel Comune o comunque essendo le stesse molto rare, lo scrivente sarà costretto ad usufruire dei valori OMI e di quelli del Borsino Nazionale Immobiliare a cui saranno mediati i valori proposti dalle Agenzie Immobiliari locali ciò al fine di avvicinarsi il più possibile ad un valore di mercato congruo nel Comune di riferimento.

Sarà poi proposto anche il sistema di Capitalizzazione del Reddito che sarà mediato con il valore precedentemente ottenuto.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

RICERCHE

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

- FONTI DIRETTE ricavate da un'indagine presso alcune Agenzie Immobiliari della zona e da uno screening presso alcuni studi notarili.

- FONTI INDIRETTE ottenute da una ricerca presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) e da una consultazione presso riviste specializzate quali il Borsino Immobiliare Nazionale.

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

Sulla sorta di quanto sopra esposto ho appurato che le quotazioni di strutture abitative ricadenti a Loceri, hanno i seguenti apprezzamenti.

RISULTATI DEGLI SCREENING

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

Fonte: OMI (Agenzia del Territorio) - 2 Sem. 2023 -

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Abitazione tipo civili	Ogliastra	Loceri	Periferia	**700,00**	**910,00**	**1,8-2,5**
Box auto	Ogliastra	Loceri	Periferia	**400,00**	**600,00**	**1,5-1,9**

Si specifica che il valore di mercato sopra riportato, riconduce ovviamente soltanto dati aggregati e non differenzia gli immobili in base allo stato di conservazione. Nello specifico, per il fabbricato di perizia, avente finiture buone, il prezzo adottato sarà quello medio di **€. 805,00/mq mentre per l'affitto €. 2,50/mq**.

Per il garage sarà adottato il prezzo medio di €. 500,00/mq.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

b) Valutazioni Borsino Immobiliare Nazionale (FONTE INDIRETTA)

Secondo il parametro espresso dal Borsino Immobiliare Nazionale a **maggio dell'anno 2024**, le abitazioni di tipo civili (in prima fascia), hanno valutazioni che variano da **€. 704,00/mq** (Valore minimo) a **€. 924,00/mq** (Valore massimo). Per il fabbricato in esame il prezzo adottato sarà quello medio di **€. 814,00/mq** .

TABELLA: Borsino Immobiliare Nazionale – Centro – (Anno 2022 – mese febbraio)

Tipologia	Provincia	Comune	Fascia-Zona	Prezzo min. Euro/mq	Prezzo max Euro/mq	Valori Locazione €/mq/mese
Abitazione in prima fascia	Ogliastra	Loceri	Periferia	**704,00**	**924,00**	**1,87-2,42**
Garage	Ogliastra	Loceri	Periferia	**372,00**	**496,00**	

Il valore di mercato che risulta dall'analisi non differenzia gli immobili in base allo stato di conservazione. Nello specifico, per **l'abitazione in esame**, avente finiture buone, sarà adottato il valore di **€. 814,00/mq e un prezzo d'affitto di €. 2,42/mq.**

Per il garage sarà adottato il prezzo di €. 496,00/mq mentre per il posto auto scoperto €. 225,00/mq.

c) Valutazioni Privati e Agenzie Immobiliari (FONTE DIRETTA)

Rifacendosi alle valutazioni espresse da alcune Agenzie Immobiliari e privati, le offerte di vendita per fabbricati similari, variano in rapporto alle finiture, agli ornamenti e alla posizione dell'immobile.

Da un'indagine sul sito, si è riscontrato che negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Loceri ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di **€ 986 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 605 al metro quadro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

Si specifica che i prezzi proposti nelle vendite dalle Agenzie Immobiliari negli annunci attualmente si attestano in circa

1. **Casa – LOCERI – Via Roma/Via Trento** - **ANNUNCIO:** Fonte: Immobiliare You Sardinia – Riferimento: 2675RV71173 - 28/05/2024

A ridosso della via principale del paese, a due passi da tutti i servizi, proponiamo una casa semi indipendente su tre livelli, composta da un garage di 12 mq, depositi e cantina, per un totale di circa 46 mq, al piano seminterrato; disimpegno, sala da pranzo con angolo cottura, da cui si accede ad una terrazza di circa 15 mq, camera da letto e bagno con vasca e box doccia con accesso ad una piccola corte di circa 15 mq, al piano terra; Ampio disimpegno, due camere, una della quale si affaccia ad una seconda terrazza di circa 10 mq e l'altra su un balcone, bagno con doccia al piano primo; ampia terrazza scoperta di circa 70 mq con discreta vista panoramica al piano secondo. L'immobile è stato completamente e finemente ristrutturato rispettando le sue caratteristiche storiche, dotato di stufa a pellet e condizionato in alcuni ambienti.

Tipologia: Casa Semindipendente Abitato: Loceri - **Prezzo: €. 863,00/mq**
M. Q.: 161,00 commerciali – Stato: Buone condizioni– Piano Terra e Primo - Riscaldamento: Autonomo split – Classe Energetica: G –- Vani:4,5 – 2 bagni - 3 livelli – Cantina - Box auto - 2 terrazzi - Cortile
Prezzo: 139.000,00 €

2. **2. Casa – LOCERI – Vico Trento** - **ANNUNCIO:** Fonte: Idealista – Riferimento: Privato - 14/05/2024

La casa è distribuita su 3 piani con 2 bagni. E' stata ristrutturata completamente nel 2010. Il primo e second piano sono provvisti di aria condizionata, con infissi in legno con doppi vetri e porta blindata. Recentemente è stata installata una stufa a pellet utilizzata solo 3 o 4 volte. La casa e organizzata in modo da avere due unità abitative semi indipendenti. Al pian terreno si trova un entrata con area pranzo, salotto/camera da letto e bagno. al primo piano abbiamo un terrazzino coperto una camera da letto ed il secondo bagno. al secondo piano si trova la cucina con annesso un salotto ed un balcone. il tetto coperto contiene il serbatoio dell'acqua di emergenza da 1000L e l'autoclave.

Tipologia: Casa Indipendente Abitato: Loceri - **Prezzo: €. 855,00/mq**
M. Q.: 93,00 commerciali – Stato: Buone condizioni– Piano Terra, Primo e Secondo - Riscaldamento: Autonomo – Classe Energetica: Non Indicato –- Vani:5 – 2 bagni - 3 livelli – Balcone -
Prezzo: 79.500,00 €

TABELLA: Annunci Agenzie
(Periodo maggio - anno 2024)

Tipologia	Comune	Immobile 1 Euro/mq	Immobile 2 Euro/mq	Immobile 3 Euro/mq	Prezzo medio Euro/mq
Abitazione civile	Loceri	**863,00**	**855,00**	**Non presente**	**859,00**

Il valore di mercato che risulta dall'analisi si attesta in circa il valore di **€. 859,00/mq**

d) Valutazioni Atti notarili (FONTE DIRETTA)

Per quanto attiene i prezzi indicati nei rogiti, dopo alcuni contatti telefonici attuati tra lo scrivente e alcuni studi notarili, si è rilevato che per **immobili simili**, i prezzi variano - da un minimo di €. 750,00/mq ad un max di €. 850,00/mq (*la finitura, l'età e la posizione ne condizionano i prezzi*). Nello specifico, tenuto conto dei tre fattori sopraindicati, i valori consigliati rientrano in un prezzo medio di circa €. 800,00/mq. Lo scrivente intende adottare come parametro **€. 800,00/mq.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

CONSIDERAZIONI GENERALI

Nelle ricerche nonostante i diversi sistemi ricercati (OMI, Borsino, Agenzie Immobiliare e Notai) sono emersi valori molto simili. Per gli stessi lo scrivente adotterà il prezzo medio ed **applicherà un coefficiente correttivo** mirato ad adattare il prezzo all'immobile da periziare.

ADOZIONE DEI CRITERI DI DEPREZZAMENTO

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

I principali elementi che concorrono nella determinazione dei coefficienti sono:
- il livello di piano; - l'orientamento; - l'esposizione; - la tipologia edilizia; - la presenza di parcheggi; - la vicinanza di trasporti; - i servizi in dotazione dell'appartamento; - la pezzatura dell'alloggio; - l'età della costruzione; - lo stato di manutenzione, ecc.

1) Coefficienti Di Orientamento (Ko).

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

2) Coefficienti Di Esposizione (Ke).

- Su Via rumorosa	= coef. 0,90
- Su Via a basso traffico	= coef. 0,95
- Su Via Silenziosa	**= coef. 1,00 * (percentuale 0%)**

3) Parcheggi (Kp).

- Con difficoltà di parcheggio	= coef. 0,90
- Con facilità di parcheggio	**= coef. 1,00 * (percentuale 0%)**

4)Tipologia del fabbricato (Kf).

- Intensivo	= coef. 0,95
- Non intensivo (medio)	= coef. 1,00
- Signorile d'epoca	= coef. 1,10
- Zona degradata	= coef. 0,90
- Casa schiera tip.villino	**= coef. 1,05 * (percentuale +5%)**
- Casa Isolata tipologia villino	= coef. 1,20

5)Trasporti (Kt).

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

6) Servizi in dotazione (Kd).

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

7) Coefficienti Di Superficie (Ks).

- Inferiore a mq 50	= coef. 1,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

- Da mq 50 a mq 65 = coef. 1,10
- Da mq 60 a mq 150 = coef. 1,00
- **Superiore a mq 150 = coef. 0,95 * (percentuale 0%)**

8) Coefficiente di Età e stato (Kv).

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

BENE) Appartamento

Bene	Ko	Ke	Kp	Kf	Kt	Kd	Ks	Kv	Totale
Appartamento	-5	0	0	+5	-5	0	-5	-10	**-20**

La sommatoria dei coefficienti di deprezzamento è – 20%

VALORE DESUNTO DALL'ANALISI DI MERCATO (Stima parametrica)

Il valore di mercato da applicare al presente immobile è desunto dalla **media della somma** dei valori ottenuti durante le ricerche effettuate all'O.M.I., nelle Agenzie Immobiliari, nel Borsino Nazionale e presso gli studi Notarili. A questo valore sarà applicato il ribasso dato dal **deprezzamento del – 20%**.

VALORE DESUNTO DALL'ANALISI MEDIA DI MERCATO

Valore Medio di Mercato= ∑ (V.Omi+ V. Borsino +V.Agenzia + V.Rogiti);
Numero Valori

Valore Medio di Mercato= ∑ (805,00+814,00+859,00+800,00) = **819,50 €./mq**
4

Il **Valore Medio di Mercato sarà** = **820,00 €./mq**

Per il GARAGE il prezzo unitario adottato sarà di 500,00 €./mq
Per il POSTO AUTO SCOPERTO il prezzo unitario adottato sarà di 225,00 €./mq

DETERMINAZIONE DEL VALORE.

Partendo dal prezzo di mercato di **€. 820,00/mq** si accosterà ad esso la superficie commerciale e il coefficiente di deprezzamento in modo da ottenere l'effettivo valore di mercato dell'immobile. Per cui si avrà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

VALUTAZIONE DEL FABBRICATO PIANO T-1-2– SUB. 2

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Abitazione (sub.2)	162,71	820,00	- 20%	€. 106.737,76
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE				**€. 106.737,76**

VALUTAZIONE DEL GARAGE PIANO T– SUB. 17

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Garage (sub.17)	37,44	500,00	- 20%	€. 14.976,00
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE				**€. 14.976,00**

VALUTAZIONE DEL POSTO AUTO SCOPERTO PIANO T– SUB. 17

Immobile	Superficie commerciale	Costo unitario Al €/mq	Coefficiente	TOTALE
Posto auto scoperto (sub.17)	19,20	225,00		€. 4.320,00
VALORE TOTALE DELL'IMMOBILE				**€. 4.320,00**

Il più probabile valore del bene ottenuto attraverso le analisi sopra descritte è pari: **Valore totale con il metodo di confronto €. 126.033,76**

METODO CON IL SISTEMA DI CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

V = probabile valore di mercato del bene
Rn = Reddito netto del proprietario
r = Saggio di capitalizzazione

S'interpreta la media dei valori di locazione forniti dell'Osservatorio del mercato Immobiliare con quella dei valori di locazione del Borsino Immobiliare:

OMI = 2,50 €/mq **Borsino** = 2,42 €/mq

Rmt = Reddito medio locazione mensile **Rmt** = (2,50+2,42)/2 = 2,46 €/mq mese
2,46 €/mq mese

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

VALORE LORDO DI LOCAZIONE MENSILE

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

La consistenza dell'immobile per il calcolo del canone d'affitto sarà quella specificata dalla Superficie commerciale.

Rt (mensile) abitazione = 2,46 * 163,00 mq = 400,98 €/mese **(*)**

(*) Non utilizzabile per il calcolo dei canoni di affitto poiché al lordo delle spese

VALORE LORDO DI LOCAZIONE ANNUALE FITTIZIO

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

Rt (annuale) abitazione= 400,98 *12 = 4.811,76 €/anno

SPESE ANNUALI

Le spese sono quelle generalmente sostenute quali ACQUA, TARI, IMU …

Si stima in tutto circa **il -20 %** sull'affitto annuo.

VALORE NETTO DI LOCAZIONE ANNUALE

Dal Canone Lordo Annuale saranno dedotte le spese.

Abitazione: Rn = **R**t (annuale) – **20%** (Spese) = 4.811,76 – 962,35 = **3.849,41** €/anno **(**)**

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE ORDINARIO

Il saggio di capitalizzazione sarà calcolato sulla media del prezzo Unitario fissato nella stima parametrica, ovvero €. 820,00/mq. Mentre il valore di locazione, poiché derivante da parametri documentati, sarà quello ottenuto dalla media tra il Borsino Nazionale e l'OMI, ovvero €. 2,46/mq al mese.

Ne deriva:

SAGGIO MEDIO= €./mq 2,46x12 = €./annui 29,52 : €./mq 820,00 x100 = 3,60%

Vista la tipologia d'immobile, si ritiene congruo adottare il saggio di 4%

PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Vm (mercato) = **Rn**/ **i** = 3.849,41/ 4 = **€. 96.235,25**

A detta cifra saranno aggiunti il valore del garage e del posto auto (che non varieranno) ovvero €. 14.976,00 e €. 4.320,00

Valore totale con la stima di Capitalizzazione = €. 115.531,25

(n.b.) Nella presente valutazione non intervengono le decurtazioni dovute ai coefficienti di deprezzamento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

VALUTAZIONE RAGGUAGLIATA

GIUDIZIO DI STIMA DELL'IMMOBILE

Procedimento parametrico/confronto	**€.**	**126.033,76**
Procedimento Capitalizzazione dei redditi	**€.**	**115.531,25**
VALORE MEDIO	**€.**	**120.782,50**

Valore di mercato del Bene in cifra tonda €. 120.800,00

(diconsi Euro centoventimilaottocento/00)

Si precisa che il calcolo compiuto dal C.T.U., a prescindere dall'impostazione a metro quadrato, considera l'immobile **a corpo** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, servitù, pertinenze ed accessioni (**esclusi gli arredi e quant'altro di rimovibile**).

A detta cifra DOVRANNO ESSERE DEDOTTE le spese di sanatoria o ripristino dei luoghi valutate in €. 2.500,00 e le spese per la redazione di un nuovo certificato di abitabilità valutate in €. 2.300,00.

STIMA FINALE CON DETRAZIONE DELLE SPESE

VALORE DI MERCATO	**€.**	**120.800,00**
A dedurre le spese di regolarizzazione urbanistica	**€.**	**- 4.800,00**
A dedurre le spese di aggiornamento catastale	**€.**	**- 425,00**
VALORE DI VENDITA	**€.**	**115.575,00**

Valore di vendita del Bene €. 115.575,00

(diconsi Euro centoquindicimilacinquecentosettantacinque/00)

Alla presente si acclude:
- Copia del Certificato di matrimonio; - Copia dell'Atto di acquisto del bene.

CONCLUSIONI

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

S'allega:

1. *All.1_Nomina CTU e quesiti;*
2. *All.2_Verbale Sopralluogo;*
3. *All.3_ATTO Pubblico Assegnazione Alloggio;*
4. *All.4_Estratto_ATTO MATRIMONIO;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005

5. *All.5_Nota di trascrizione PIGNORAMENTO Debitore;*
6. *All.6_STRALCIO MAPPA CATASTALE Terreni Fg.8 partic. 480_LOCERI;*
7. *All.7_Elaborato planimetrico;*
8. *All.8_Tav.1_Pianta Piano Seminterrato-Terra;*
9. *All.9_Tav.2_Pianta Piano Terra-Primo;*
10. *All.10_Tav.3_Pianta Piano Primo-Secondo;*
11. *All.11_Tav.4_Planimetria generale;*
12. *All.12_Tav.5_Sezioni;*
13. *All.13_Tav.6_Prospetti;*
14. *All.14_Tav.A_Inquadramento e Tipologia;*
15. *All.15_Concessione Edilizia;*
16. *All.16_Certificato Agibilità;*
17. *All.17_Rettifica Certificato Agibilità;*
18. *All.18_PLANIMETRIA_FABBRICATO;*
19. *All.19_PLANIMETRIA_GARAGE;*
20. *All.20_VISURA APPARTAMENTO;*
21. *All.21_VISURA POSTO AUTO;*
22. *All.22_VISURA VALORI OMI_2 sem. 2023;*
23. *All.23_VISURA VALORI Borsino Nazionale Vendite Case_ Maggio 2024;*
24. *All.24_VISURA VALORI Borsino Nazionale Affitti Case_ Maggio 2024;*
25. *All.25_VISURA VALORI Borsino Nazionale Vendite box Auto_ Maggio 2024*
26. *All.26_FOTOGRAFIE ESTERNI_PROPRIETA;*
27. *All.27_FOTOGRAFIE INTERNI P.Terra;*
28. *All.28_FOTOGRAFIE INTERNI P. Primo;*
29. *All.29_FOTOGRAFIE INTERNI P. Secondo;*
30. *All.30_Relazione Privacy;*
31. *All.31_Lettera di trasmissione della perizia alle parti;*

Lanusei 01 luglio 2024

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MUSIU ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 69842e055d54a9fd9880b9ba5a736005