

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Oristano

Procedura n. 36/2024 R. Es.

Promotore:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Debitore:

XXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE

Lotto 1 – Locale commerciale

N.C.E.U. Foglio 37 Particella 1083 Subalterno 9

Corso Vittorio Emanuele II n.6 – Via Santa Giusta n.10

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Andrea Bonetti

Macomer, 22/08/2025

Il CTU:

Ingegnere Stefano Castori

1. PREMESSE

Il sottoscritto **Ingegnere Stefano Castori**, con studio in Macomer (NU), Via L. Da Vinci n. 99A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Nuoro al n. A836, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. A125C954787-LB, con scadenza in data 16/08/2026, a seguito di nomina in data 03/09/2024 accettata in data 09/09/2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, ed esperiti gli opportuni accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE AL CTU

QUESITO n. 1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n. 2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n. 3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n. 6: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n. 7: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n. 8: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n. 9: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n. 13: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO 1) - Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

Il diritto reale pignorato è quello della proprietà per la quota di 1/1, diritto che corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza degli atti trascritti in suo favore. Con rimando alle precisazioni che seguono, non si rilevano difformità nei dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento rispetto a quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo. Non risultano procedure espropriative in corso.

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti (i numeri che li indicano coincidono esattamente coi numeri utilizzati per descrivere tutti i beni pignorati all'interno dell'atto di pignoramento):

- 1)** Locale commerciale ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6 con ulteriore accesso dalla via Santa Giusta n.10, piano terra, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 9 – Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 94 mq, Rendita € 2.024,41
- 2)** Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piani primo e secondo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 12 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 10,5 vani, Rendita € 569,39
- 3)** Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano secondo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 14 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 189,80
- 4)** Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano secondo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 16 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 189,80
- 5)** Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 17 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Rendita € 216,91
- 6)** Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 18 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3 vani, Rendita € 162,68
- 7)** Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano terzo, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 19 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 189,80
- 8)** Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano quarto, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 20 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 135,57
- 9)** Appartamento ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, piano quarto, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 21 – Cat. A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Rendita € 216,91

Si precisa che, sulla base della vigente normativa urbanistica, della situazione urbanistica ed edilizia, delle caratteristiche dei beni pignorati ed al fine di favorire l'appetibilità dei medesimi sul mercato, sono stati formati nove lotti, vale a dire uno per ogni unità immobiliare staggita, come segue:

- **LOTTO 1:** Locale commerciale al piano terra (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 9 – Cat. C/1)
- **LOTTO 2:** Appartamento ai piani primo e secondo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 12 – Cat. A/3)
- **LOTTO 3:** Appartamento al piano secondo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 14 – Cat. A/3)
- **LOTTO 4:** Appartamento al piano secondo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 16 – Cat. A/3)

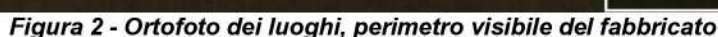
- **LOTTO 5:** Appartamento al piano terzo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 17 – Cat. A/3)
- **LOTTO 6:** Appartamento al piano terzo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 18 – Cat. A/3)
- **LOTTO 7:** Appartamento al piano terzo (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 19 – Cat. A/3)
- **LOTTO 8:** Appartamento al piano quarto (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 20 – Cat. A/3)
- **LOTTO 9:** Appartamento al piano quarto (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 21 – Cat. A/3)

In effetti i lotti descritti sono unità immobiliari autonome sia dal punto di vista funzionale che reddituale e che, nell'insieme, vanno a costituire un più ampio fabbricato già strutturato a guisa di condominio (benché la proprietà sia attualmente in capo ad un unico soggetto) e collegate internamente da un androne e vano scala comune (B.C.N.C. subalterno 11). La suddivisione in lotti, pertanto, non solo è possibile senza la costituzione di servitù di passaggio ma è già di fatto attuata, anche per gli ulteriori dettagli che emergeranno in seguito.

I beni pignorati giacciono, nel loro complesso, sui terreni di cui al foglio 37, mappali 1083, 1084 e 1086.



Figura 1 - Estratto di mappa (fuori scala) con individuazione dei suoli. Nord in alto.



Locale commerciale al piano terra (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 9 – Cat. C/1)

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

cui il lotto 1 appartiene (subalterno 11 del mappale 1083) e di nuovo con la predetta pubblica via. Confina poi a est con il mappale 1088, a sud con il mappale 1087 prima e con il 1084 dopo, di nuovo a est con lo stesso mappale 1084 e infine a sud con la pubblica via Santa Giusta.



Figura 4 – LOTTO 1. Stralcio elaborato planimetrico (fuori scala). Nord in basso

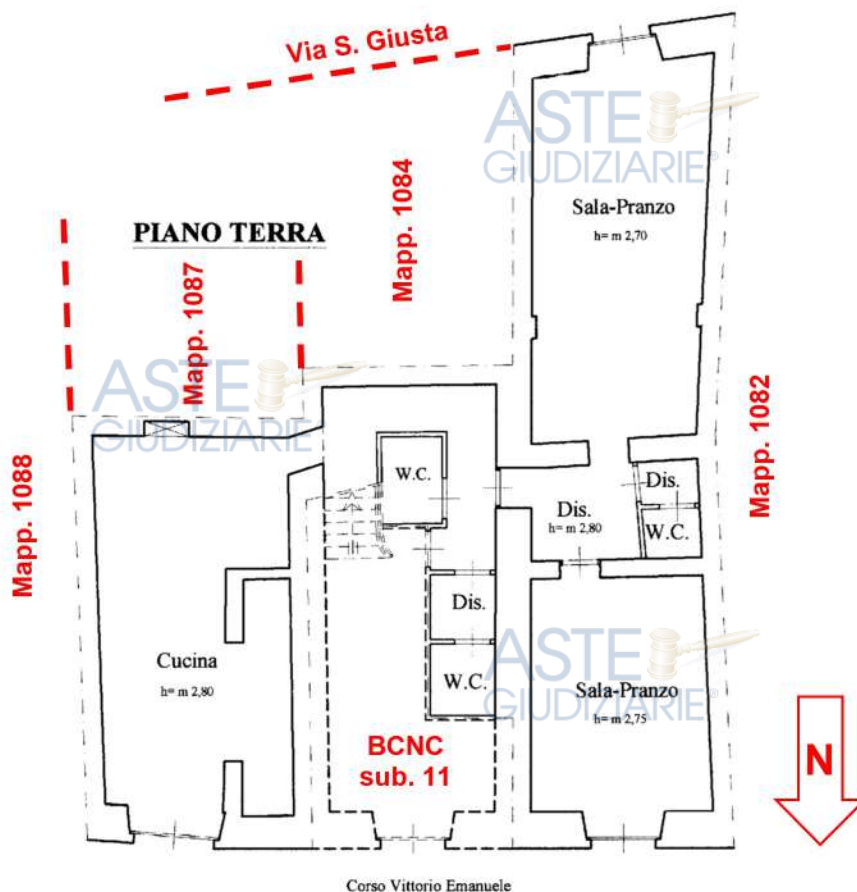


Figura 5 – LOTTO 1. Planimetria catastale (fuori scala). Nord in basso

Dal raffronto delle ortofoto con le mappe catastali emerge una sostanziale coerenza fra stato dei luoghi e, appunto, catasto, a meno di scostamenti fisiologici e non significativi dovuti alle tolleranze proprie delle mappe catastali e delle ortofoto nonché alla sovrapposizione di questi due strumenti. Si dà quindi espressamente atto di aver proceduto con l'attenta individuazione del bene oggetto di pignoramento mediante raffronto tra ortofoto e mappe catastali, riscontrandone la coerenza con quanto contenuto nel pignoramento stesso.

QUESITO n. 2) - Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Si procede ora con la descrizione materiale del lotto 1, preceduta dall'ulteriore descrizione del più ampio fabbricato del quale il lotto stesso fa parte.

Le nove unità immobiliari pignorate sono situate all'interno della stessa palazzina nel centro storico di Bosa, zona di rinomata bellezza e commercialmente molto appetibile, a pochi passi dal fiume Temo (unico fiume navigabile della Sardegna), dal Duomo e da una moltitudine di locali e servizi, quali ristoranti tipici, negozi di vario genere, attività turistico-ricettive e tanto altro ancora. Molti dei detti immobili hanno vista sul fiume e sul castello, nonché sul limitrofo e caratteristico quartiere denominato "Sa Costa".

La palazzina ha accesso comune dal Corso Vittorio Emanuele II n. 6. Da qui un vano scala ubicato in posizione baricentrica pone in comunicazione tutti i 9 immobili componenti, ciascuno, i nove lotti di cui al precedente quesito. Il vano scala comune, unitamente all'androne accessibile dal numero civico 6 del corso Vittorio Emanuele II, è censito al N.C.E.U. come bene comune non censibile (Foglio 37 Mappale 1083 Subalterno 11).

L'edificio è della tipologia in muratura portante di pietrame con orizzontamenti di varia natura (volte a botte lunettate, voltine, putrelle e tavelloni, laterocemento). I tetti sono principalmente del tipo a capanna (da struttura tipica locale) con copertura in manto di tegole tipo coppo sardo, tranne la copertura piana del vano scala ed una piccola terrazza adiacente all'ultimo pianerottolo. La struttura dei tetti è in capriate lignee con soprastante tavolato, coibentazione termica e manto impermeabile. I pluviali sono in rame e i canali di gronda in pietra rivestita di lamina in rame. Le murature, consolidate durante l'intervento di restauro di cui alle autorizzazioni edilizie che saranno di seguito menzionate, sono intonacate e tinteggiate con colori tenui che ripropongono l'aspetto storico dell'edificio. Le facciate sono impreziosite da elementi decorativi in trachite rossa, quali stipiti ed architravi di porte e finestre e cornicioni. I serramenti esterni sono del tipo in legno douglas e vetrocamera.

Le opere edilizie attuate per il restauro del fabbricato sono associate all'autorizzazione edilizia n. 93 del 27/06/2005 (rilasciata dal Responsabile del Servizio Ufficio Edilizia Privata) con successiva ed ulteriore autorizzazione in variante n. 105 del 14/06/2007. Le dette opere hanno riguardato sia gli esterni che gli interni. Il fabbricato nel suo insieme si presenta in uno stato di manutenzione molto buono e rifinito in ogni sua parte.

Il fabbricato è ubicato in zona urbanistica A (centro antico di particolare pregio ambientale) del PUC adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 19/01/1999 e successive varianti. All'interno della Zona A sono consentite destinazioni d'uso per residenze, uffici e studi professionali, attività culturali e ricreative, sale di spettacolo e riunione, attività ricettive e di ristoro, commerciali al minuto ed artigianali, servizi pubblici e privati di interesse pubblico. Vigé un piano particolareggiato approvato con decreto assessoriale n. 1524/U del 21/12/1989. Il fabbricato ricade altresì entro il perimetro del centro di antica e prima formazione del PPR. Più precisamente, lo stabile è ubicato nel comparto n.32 del PP, sottozona A2, schede 1480, 1481, 1494, 1495, 1496.

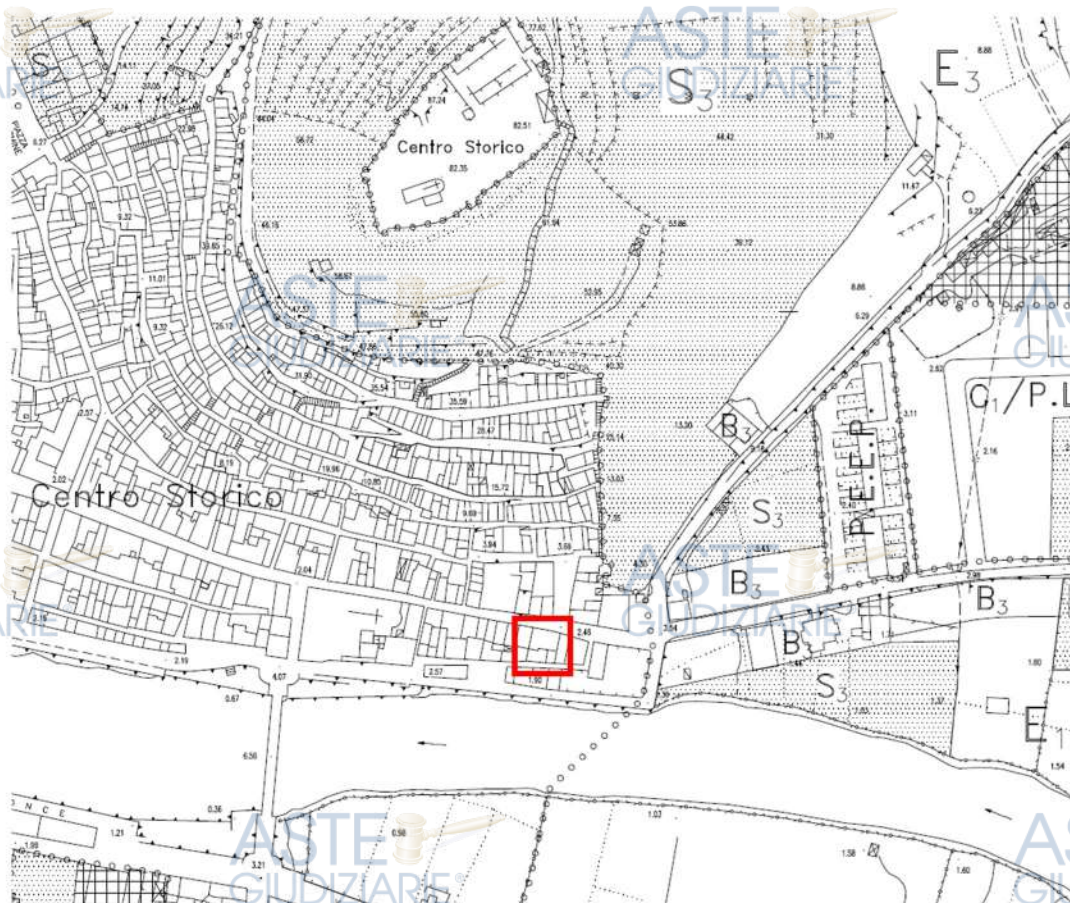


Figura 6 - Stralcio del PUC



Figura 7 - Ingresso principale, corso Vittorio Emanuele II n.6



Figura 8 - Visuale principale dal Corso Vittorio Emanuele II



Figura 9 - Visuale secondaria dalla retrostante via Santa Giusta



Figura 10 - Piano terra, androne di ingresso (BCNC sub. 11). Visuale verso rampe scala

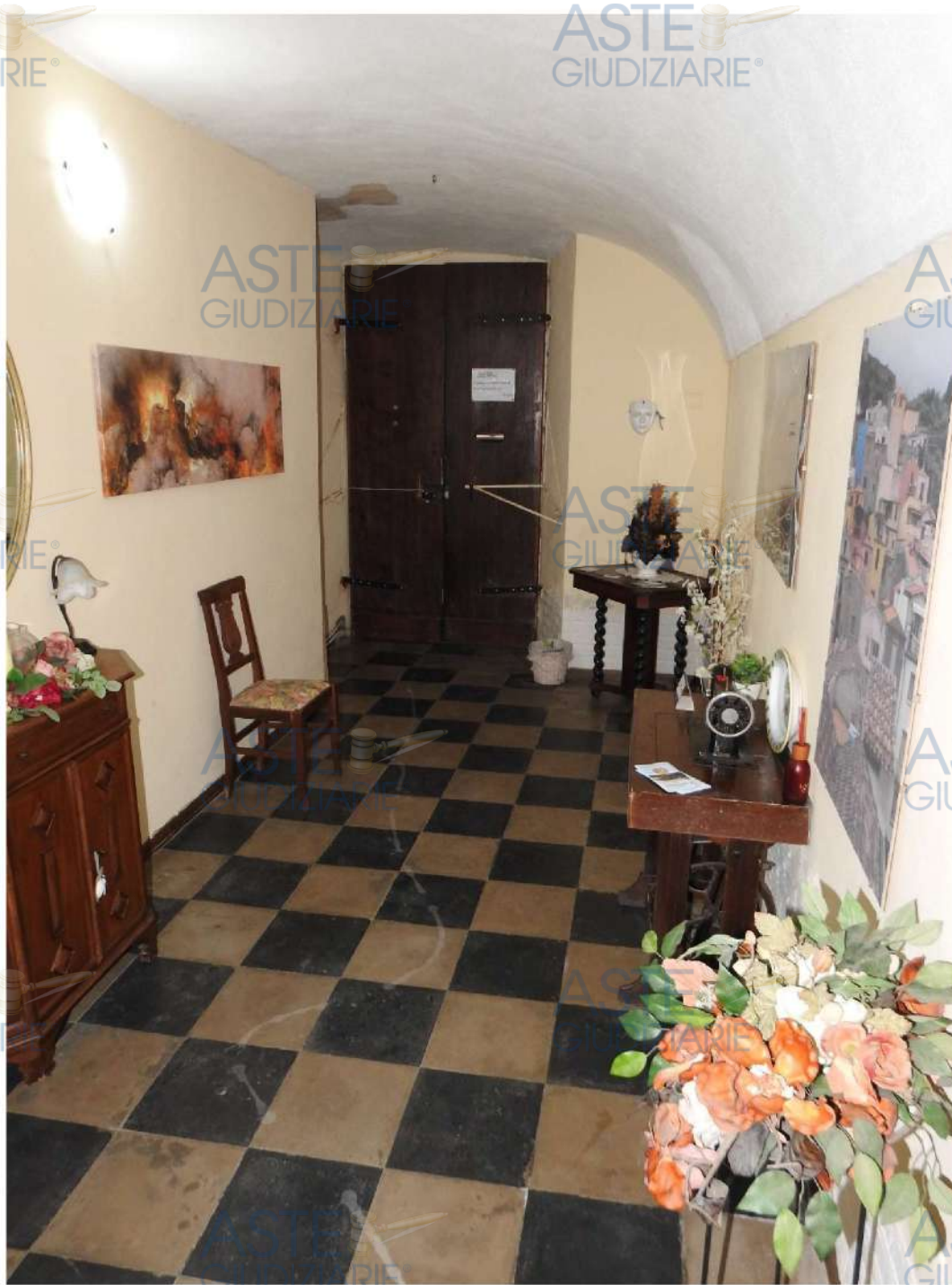


Figura 11 - Piano terra, androne di ingresso (BCNC sub. 11). Visuale verso ingresso



Figura 12 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale dal primo pianerottolo verso l'androne di ingresso



Figura 13 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del primo piano



Figura 14 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del secondo piano



Figura 15 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del secondo piano (ammezzato)



Figura 16 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del terzo piano



Figura 17 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del quarto piano



Figura 18 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale del pianerottolo del quarto piano



Figura 19 - Vano scala comune (BCNC sub. 11). Visuale dall'alto



Figura 20 - Terrazza condominiale (abusiva). Visuale dalla porta finestra



Figura 21 - Terrazza abusiva. Visuale verso porta finestra dell'ultimo pianerottolo



Figura 22 - Visuale assonometrica del fabbricato da nord verso sud



Figura 23 - Visuale assonometrica del fabbricato da sud verso nord



Figura 24 - Ortofoto generale. E' ben visibile il ponte vecchio (nord in alto)

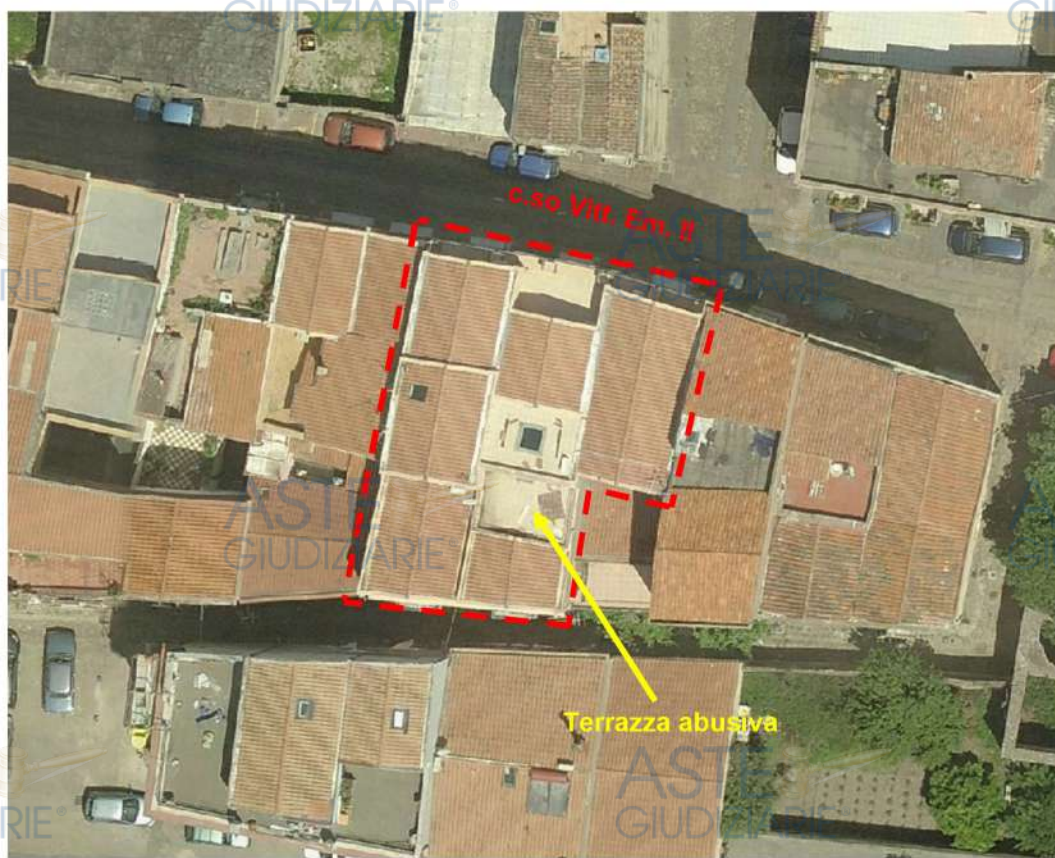


Figura 25 - Ortofoto delle coperture (nord in alto)

L'androne di ingresso è pavimentato con le marmette originariamente presenti nel fabbricato. Analogamente, alcuni pianerottoli (altri hanno nuova pavimentazione in cotto). Le prime rampe di scale sono caratterizzate dalle pedate originariamente presenti nell'edificio: dal pianerottolo del terzo piano in su sono state installate nuove pedate in marmo. Le scalinate sono protette da un parapetto in ferro verniciato di colore nero. Pareti e volte sono intonacate al civile e tinteggiate con colore bianco (volte) e giallo paglierino (pareti). La zoccolatura è realizzata con smalto murale lavabile di colore marron scuro. Dal civico numero 6 del corso Vittorio Emanuele II si accede dunque al descritto androne dove, immediatamente sulla destra per chi entra dalla predetta pubblica via, è ubicato il vano contatori, il quadro elettrico generale delle linee agli appartamenti e degli impianti comuni nonché il quadro citofono/suonerie. In questa zona è altresì presente la riserva idrica con relativa autoclave.



Figura 26 - Androne di ingresso, zona contatore e quadri elettrici/paraelettrici



Figura 27 - Riserva idrica

Poco più avanti e sempre sulla destra per chi entra dalla pubblica via è ubicato un varco di collegamento con il locale commerciale del piano terra (sub. 9). Proseguendo si imbecca la scala, che conduce ai vari pianerottoli. Dal pianerottolo del primo piano si ha accesso, attraverso tre distinti portoncini, all'unità immobiliare di cui al sub. 12. Dal pianerottolo del secondo piano trovano accesso le unità immobiliari di cui ai sub. 14 (ingresso a destra per chi giunge dalla scala comune) e sub. 16 (ingresso a sinistra per chi giunge dalla scala comune). Tra il secondo e il terzo piano è presente un piano ammezzato dove è ubicata un'ulteriore porzione del sub. 12. Dal pianerottolo del terzo piano si accede poi ai sub. 17 (ingresso a destra per chi giunge dalla scala comune), sub. 18 (ingresso frontale per chi giunge dalla scala comune) e sub. 19 (ingresso a sinistra per chi giunge dalla scala comune). Infine, dal pianerottolo del quarto piano si accede ai sub. 20 (ingresso a destra "in fondo" per chi giunge dalla scala comune) e sub. 21 (ingresso a destra per chi giunge dalla scala comune). Da quest'ultimo pianerottolo si accede altresì, attraverso una

porta finestra posta immediatamente sulla sinistra per chi giunge dalla scala, ad una terrazza comune. Come nitidamente evincibile dalle figure che seguono, la detta terrazza non è assentita dal titolo edilizio.



Figura 28 - Stralcio dell'autorizzazione edilizia 93/2005. Nord in basso

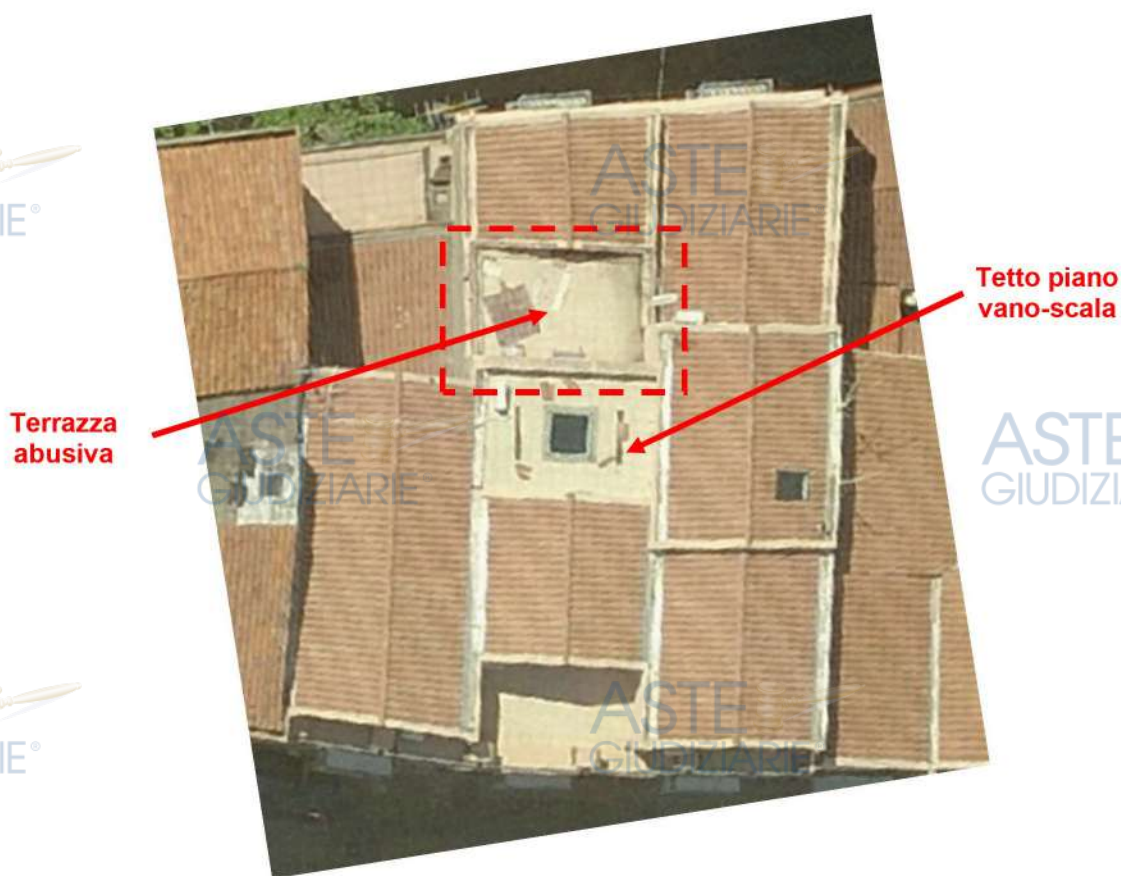
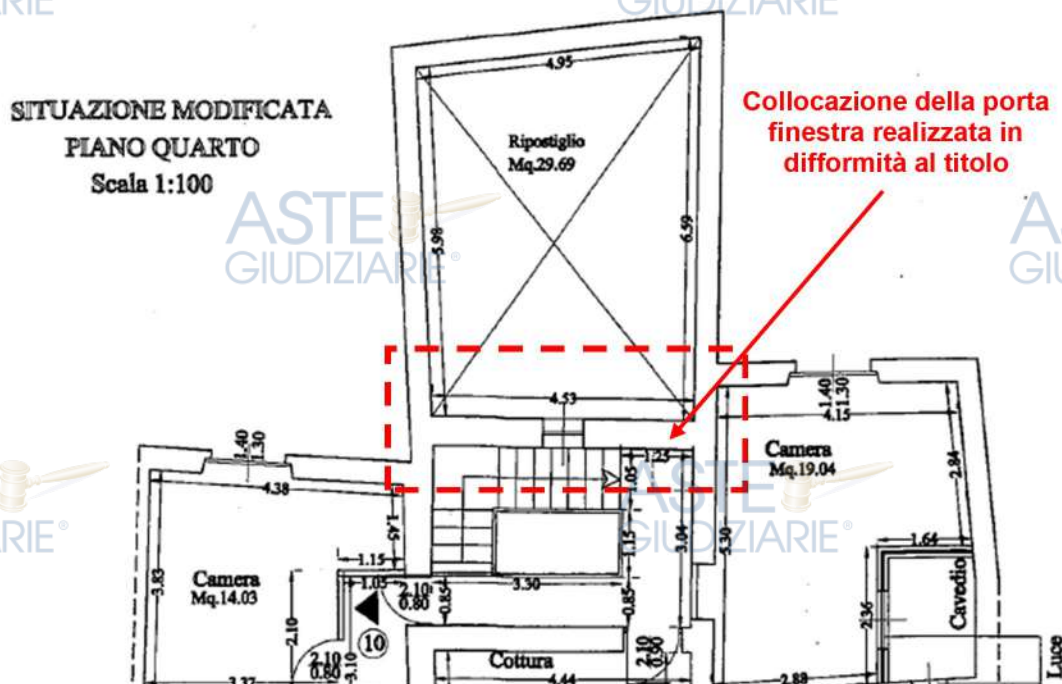


Figura 29 - Zoom ortofoto su coperture con opportuna rotazione. Nord in basso



ASTE GIUDIZIARIE®

sostanza, in luogo
ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

Giova precisare, a questo punto, che il fabbricato è ubicato in centro storico, dove vige un piano particolareggiato che prescrive il rispetto della tipologia edilizia tradizionale. La difformità, che riguarda l'involucro edilizio, è altresì ubicata nei seguenti contesti:

Centri di antica e prima formazione

Fascia costiera - PPR Assetto Ambientale - Beni paesaggistici ex art. 143 D.Lgs 42/04 e succ. mod.

Elemento lineare rappresentante il "bene paesaggistico d'insieme" caratterizzato dai territori costieri maggiormente ricchi in biodiversità e in habitat ed ecosistemi. I territori che ricadono tra la fascia costiera e la linea di costa sono un bene paesaggistico (Art. 17 comma 3 lettera a delle N.T.A. PPR).

Perimetri delle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 e 157 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Art. 142 - Fascia di 150 m dai fiumi

Fascia di tutela e di attenzione degli elementi lineari che rappresentano i fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775 (fiume Temo).

Danno Potenziale Rev. Dic_23 (D4)

Zona esposta a condizioni omogenee di Danno Potenziale, predisposta coerentemente alla Direttiva Comunitaria 2007/60/CE e al D.Lgs. 49/2010, integrata a seguito delle procedure di variante al PAI approvate alla data del 31/12/2023.

Pericolo Idraulico Rev. Dic_23 (Hi4 – P3, aree a pericolosità idraulica molto elevata)

Rischio Idraulico Rev. Dic_23 (Ri4, aree a rischio molto elevato)

Le opere attuate presso il fabbricato che contiene i beni staggiati non sono state assoggettate ad autorizzazione paesaggistica in quanto questa non era necessaria (ma lo sarebbe stata inserendo in progetto la terrazza de quo). Stanti le particolarità esposte ed a seguito di interlocuzione con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bosa lo scrivente ritiene la difformità non sanabile: conseguentemente trovasi in allegato il computo metrico estimativo relativo alle opere di ripristino dei luoghi allo stato indicato nel progetto approvato, consistenti sostanzialmente nell'ultimazione del tetto a capanna così come previsto nell'ambito dell'autorizzazione edilizia n.93/2005 (tetto in legno con soprastante manto di tegole), previa demolizione, rimozione e smaltimento di porta finestra, ringhiere in ferro e cordoli perimetrali della terrazza. Nell'ambito del medesimo computo è stata altresì prevista la chiusura del varco porta-finestra e l'apertura della bucatina in progetto (con relativi architravi) come collegamento con la zona sottotetto, con fornitura e posa in opera del previsto serramento. Il tutto completo di intonacatura e tinteggiatura finale. Sono inoltre stati computati opportuni oneri aggiuntivi per lavori in economia e per tener debitamente conto della limitata accessibilità dei luoghi (quarto piano senza ascensore, scalinate disagiati, centro storico). Il costo complessivo di siffatte opere di ripristino dei luoghi alle condizioni di progetto ammonta a stimati € 16.222,21. Detto costo non è stato detratto dalla stima dei singoli beni (né le descritte difformità incidono sullo stato legittimo di questi), costituenti ognuno un lotto, in quanto attiene a parti comuni. Ciò in virtù della conversione in Legge n.105/2024 del D.L. 69/2024 a seguito della quale è stato inserito, nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01, il comma 1-ter all'art. 9-bis, che recita: "Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso".

La realizzazione della terrazza in argomento ricade nell'ambito delle parziali difformità dal permesso di costruire. Astrattamente, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario potrebbero ottenere permesso in sanatoria in caso di intervento conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda in sanatoria nonché alle prescrizioni della disciplina edilizia vigenti al momento della realizzazione dell'opera da sanare (comma 1 dell'art.36-bis T.U.E., sempre come modificato dal c.d. "Decreto Salva Casa"). Più che un problema edilizio è, in effetti, un problema urbanistico per ciò che attiene alle norme del piano particolareggiato così come precedentemente indicate, per la qual cosa il permesso in sanatoria non è ritenuto ottenibile. Inoltre sussiste il problema dell'intervento realizzato in assenza dell'autorizzazione paesaggistica: anche su questo tema è intervenuto di Salva-Casa, in particolare con l'introduzione nel DPR 380/01 del comma 4 dell'art. 36-bis: *"Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione"*. La norma di Legge parrebbe aprire uno spiraglio rispetto a un caso storicamente insanabile, pur sussistendo enormi incertezze circa l'esito della pratica anche in virtù dei prescritti e vincolanti pareri. Rispetto a questo quadro di incertezze lo scrivente ritiene quindi, anche per i ragionamenti di stampo prettamente urbanistico condotti, di dover optare per la certezza data dalla esecuzione delle opere già indicate.

Per quanto attiene il resto degli spazi comuni se ne attesta invece la conformità catastale, edilizia ed urbanistica, pur con riferimento al novellato TUE (Art. 34-bis, Tolleranze costruttive). Ci si riferisce, nello specifico, ai commi 1-bis, 2, 2-bis, 3. L'edificio oggetto di analisi è una costruzione risalente a ben oltre cent'anni addietro e realizzato, almeno nel suo impianto originario, con tecniche costruttive tradizionali. Anche considerando, in ogni modo, l'ultimo intervento edilizio, valgono le tolleranze in trattazione in quanto attuato in data ben antecedente al 24/05/2024 (spartiacque, appunto, per l'applicazione – prima – o meno – dopo – delle maggiori tolleranze di recente introduzione).

In effetti sono state rilevate lievi e fisiologiche discrepanze tra lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione progettuale e catastale. Tuttavia ciò non è considerabile come violazione edilizia in quanto costituiscono tolleranze esecutive non solo le percentuali di cui al comma 1-bis (rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo e relativamente al mancato rispetto di altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta ed altri parametri), ma anche le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Ancora, si precisa che gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali (2%) valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. Alla luce di tutto ciò, anche con riferimento agli spessori incostanti delle murature portanti nonché dei relativi fuori-piombo e richiamate le particolari geometrie fuor di squadro del fabbricato in generale e dei singoli ambienti in particolare, si attesta lo stato legittimo

delle parti comuni (a meno di quanto già espresso circa la terrazza dell'ultimo piano) nonché la loro conformità catastale.

LOTTO 1

Locale commerciale al piano terra (N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 9 – Cat. C/1)

Trattasi di locale commerciale con caratteristiche di ristorante ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6, con ulteriori due accessi direttamente ubicati sul predetto Corso e quarto ingresso dalla via Santa Giusta n.10. E' collocato al piano terra ed è distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 9 – Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 94 mq, Rendita € 2.024,41. L'immobile è altresì accessibile dall'androne comune di accesso del più ampio fabbricato di cui il medesimo lotto 1 fa parte. Non risultano posti auto condominiali o di pertinenza esclusiva. Circa le parti comuni, il contesto, le caratteristiche della zona si rimanda al paragrafo precedente. Lo stesso dicasi per ulteriori informazioni quali la tipologia costruttiva e le caratteristiche strutturali, tutto descritto nella sezione riguardante i beni comuni non censibili ed il fabbricato nella sua interezza.

L'immobile di cui al lotto 1 è caratterizzato da una planimetria che si sviluppa a cavallo del corpo scala centrale e può essere concettualmente diviso in due ali, collegate da un corridoio a "C" ubicato in posizione baricentrica. L'ala a est è adibita a cucina, quella ovest si compone di nr. 2 sale ristorazione contrapposte adibite alla ristorazione dei clienti con zona intermedia destinata a disimpegno blocco servizi igienici uomini. La parte centrale è costituita, oltre che dall'anzidetto corridoio di collegamento, da nr. 2 blocchi di servizi igienici, uno per portatori di handicap e uno per donne. I vari ambienti sono caratterizzati da altezze nette interne variabili tra 270 e 280 cm circa. Le volte sono principalmente a botte intonacate, in alcuni casi con riseghe o nervature evidenti in pietra locale a vista e impreziosite da alcuni dipinti. Le volte sono sorrette da murature portanti in pietra calcarea o trachitica, spesse e intonacate. Le pareti ed i relativi intonaci sono talvolta caratterizzate dalle imprecisioni costruttive tipiche delle realizzazioni manuali, sia per quanto attiene all'andamento planimetrico che per ciò che riguarda lo sviluppo verticale, con notevoli fuori-squadro e fuori-piombo. Le murature sono in parte intonacate (disimpegni, corridoi e altri spazi), in parte rivestite con ceramiche parietali (zone servizi igienici e cucina) e in parte lasciate a vista (sale pranzo). Le partizioni interne in corrispondenza dei servizi igienici sono realizzate in laterizi forati dello spessore complessivo di cm 10, intonacate al civile. Ove non a vista o rivestite, le pareti sono rifinite al frattazzo e tinteggiate con due mani di idropittura lavabile. Le volte sono tinteggiate con due mani di tempera. Le pavimentazioni sono principalmente in gres porcellanato effetto cotto o anticato, a posa regolare con fuga sottile. Nelle sale principali e in altri vani di rappresentanza sono presenti inserti decorativi in cementine artistiche originali o di ripristino, che richiamano la storicità dell'immobile. I rivestimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche a tutta altezza nelle zone di lavorazione (cucina) e in corrispondenza dei servizi igienici. Ove non rivestite, le pareti sono dotate di zocchetto battiscopa in materiale ceramico. Anche i serramenti interni sono del tipo in legno, principalmente a battente. La porta del wc disabili è invece scorrevole. I serramenti esterni, in legno douglas, sono protetti da inferriate. Nell'insieme emerge un carattere rustico e storico molto gradevole e che conferisce valore aggiunto all'immobile.

L'immobile di cui al lotto 1 è esposto a nord e a sud, con affaccio diretto rispettivamente sul Corso Vittorio Emanuele II e sulla via Santa Giusta.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia a norma corredato da dichiarazione di conformità (ved. allegati) adeguato all'attività di ristorazione per la quale il locale medesimo è strutturato. Il quadro elettrico generale è ubicato nel disimpegno centrale ed è opportunamente strutturato in numerose linee dotate di relativi interruttori automatici. L'impianto risulta correttamente collegato ad un'opportuna linea di messa a terra ed è presente l'interruttore differenziale di adeguate caratteristiche. Sono altresì presenti

gli impianti idrico-fognario, ACS con boiler elettrico ad accumulo, aerazione forzata, climatizzazione estiva ed invernale a PdC aria-aria (Mod. Unico senza unità esterna, Olimpia Splendid UNICO STAR 8.5 HP HE, 2,1 kW in riscaldamento con COP 2,66 – 1,9 kW in raffrescamento con EER 2,64), impianto rilevazione gas, luci emergenza, TV-SAT, telefonico, aspirazione fumi cucina. La cucina è dotata di prese interbloccate. E' presente il certificato di agibilità rilasciato in data 09/08/2007 dal Responsabile del Servizio a seguito di richiesta Prot. n. 9110 del 01/08/2007 (ved. allegati). Dall'analisi visiva e documentale si evince il rispetto della normativa degli impianti. E' altresì presente l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato (Classe B). Struttura, finiture ed impianti appaiono in ottimo stato di manutenzione. L'immobile è molto comodamente accessibile dalla pubblica via, con la quale è immediatamente prospiciente. Non è dotato di parcheggi privati ma nelle immediate vicinanze del fabbricato sono presenti ampi spazi pubblici nei quali poter parcheggiare.

FOGLIO 37, PARTICELLA 1083, SUBALTERNO 9 LOCALE COMMERCIALE

CALCOLO DELLE SUPERFICI

SUPERFICI NETTE			
Cucina			34,77 mq
Disimpegno 1			8,58 mq
W.C. 1			2,63 mq
Disimpegno 2			2,10 mq
W.C. 2			2,32 mq
Sala Pranzo 1			32,26 mq
Disimpegno 3			4,99 mq
Disimpegno 4			1,29 mq
W.C. 3			1,40 mq
Sala Pranzo 2			20,66 mq
TOTALE			111,00 MQ

SUPERFICI LORDE		COEFFICIENTE DI OMOGEINIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGEINIZZATA
Vani principali e accessori diretti	144,08 mq	1,00	144,08 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 144,08 MQ			

Figura 32 - Calcolo delle superfici

PIANO TERRA



Corso Vittorio Emanuele

Figura 33 - Planimetria catastale in atti (fuori scala)

SITUAZIONE MODIFICATA
PIANO TERRA
Scala 1:100

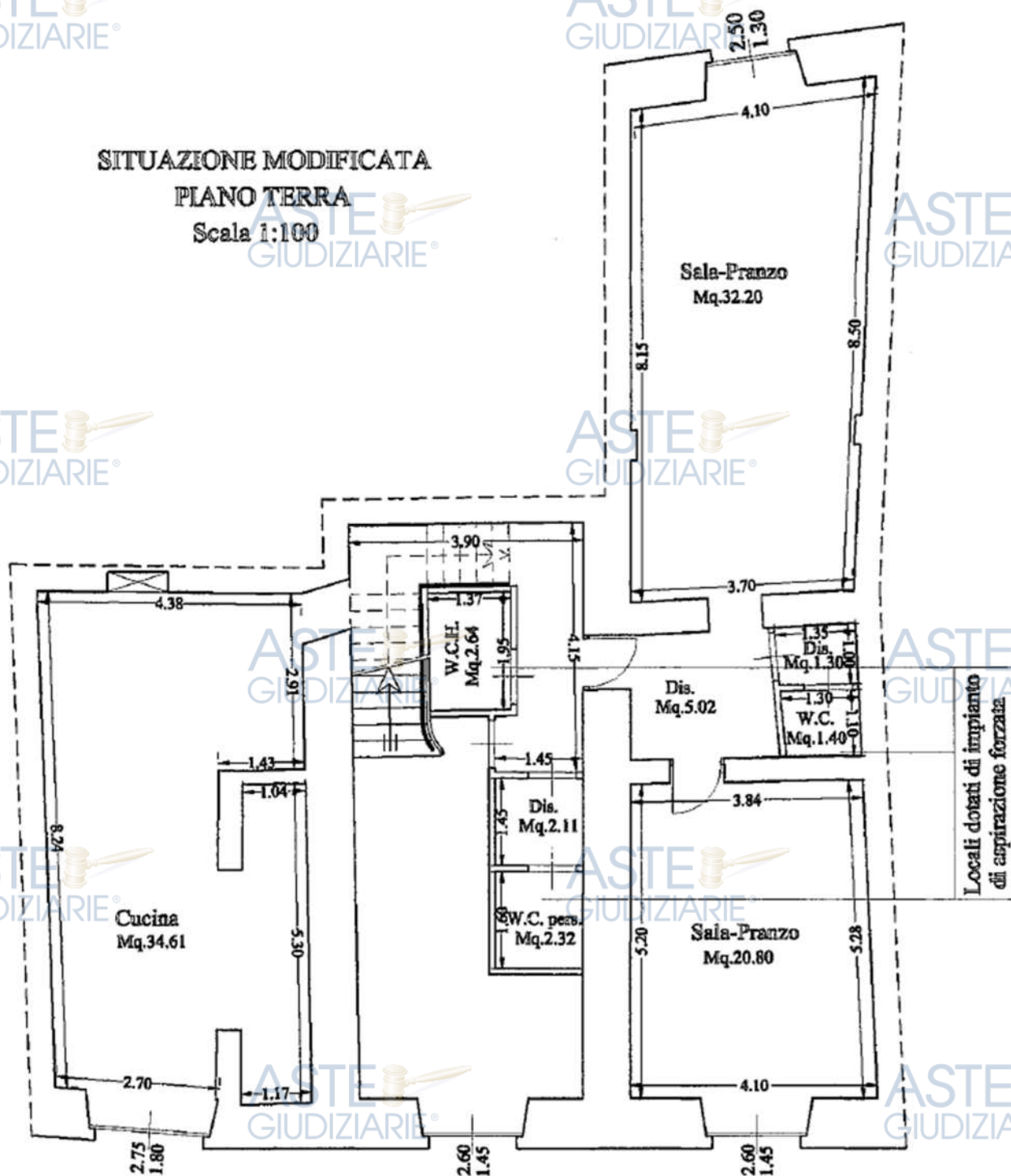


Figura 34 - Ultimo progetto approvato (A.E. N. 105/2007)



Figura 35 - Lotto 1, visuale esterna dal Corso Vittorio Emanuele II



Figura 36 - Lotto 1, visuale esterna dalla via Santa Giusta



Figura 37 - Lotto 1, ingresso dall'androne (BCNC)



**Figura 38 - Disimpegno di ingresso dall'androne comune, visuale verso il corridoio che porta alla cucina.
A sinistra si intravede il wc donne/disabili e a destra il varco di comunicazione con le sale ristorazione.
In fondo a destra è ubicato il quadro elettrico.**



Figura 39 - Wc donne/disabili



Figura 40 - Corridoio di collegamento verso la cucina. Vista verso la cucina, spalle al QEG



Figura 41 - Cucina, visuale dall'ingresso



Figura 42 - Cucina, visuale verso l'ingresso da Corso Vittorio Emanuele II e verso la nicchia laterale



Figura 43 - Cucina, visuale verso la nicchia laterale



Figura 44 - Disimpegno di accesso dal BCNC. Visuale verso wc2. A destra si intravedono, nell'ordine, l'ingresso al wc disabili/donne e il varco di collegamento, appunto, con il BCNC (androne comune). A sinistra si intravede il varco di collegamento con le sale ristorazione.

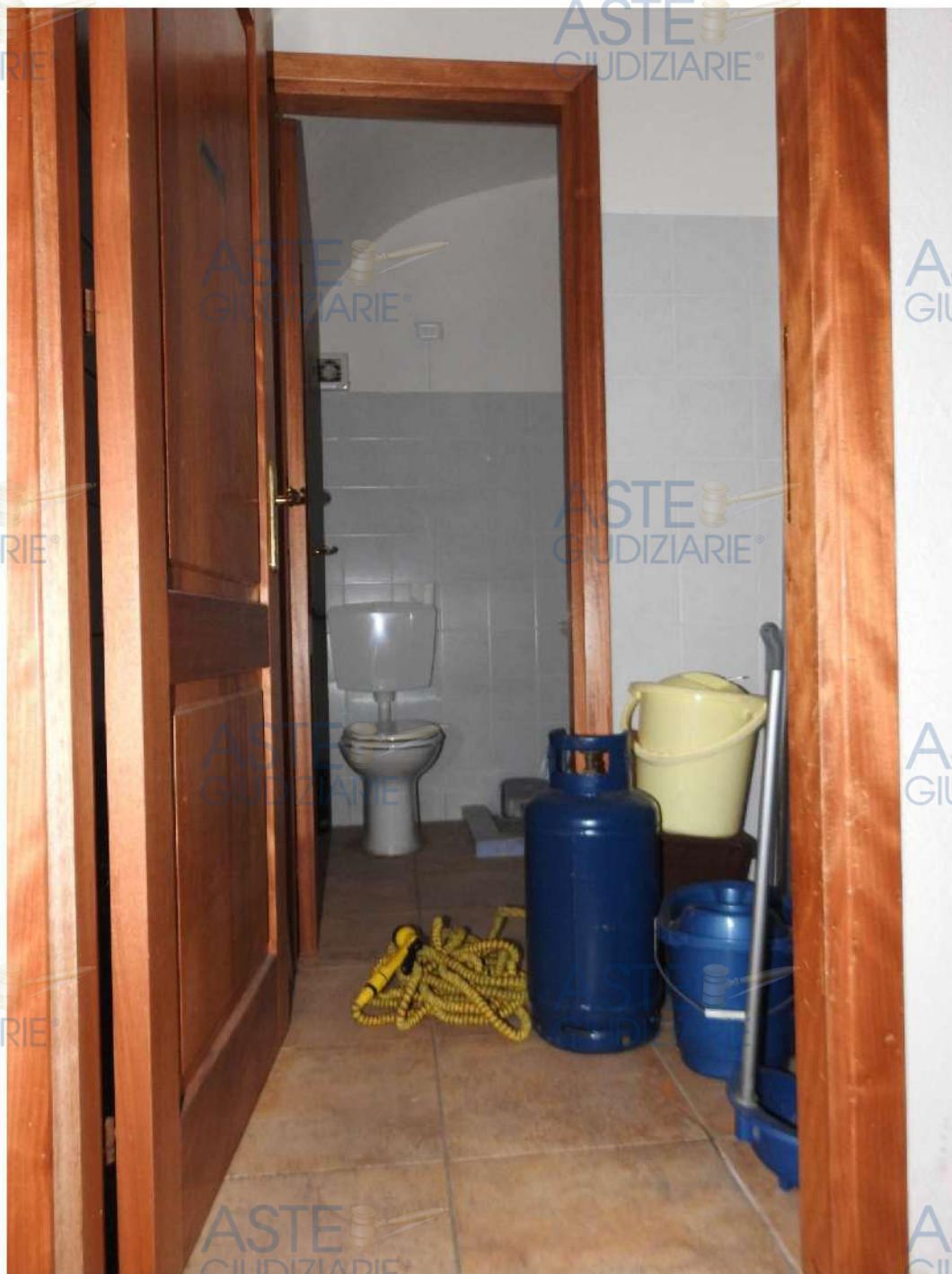


Figura 45 - Antibagno wc2 e, in fondo, wc2

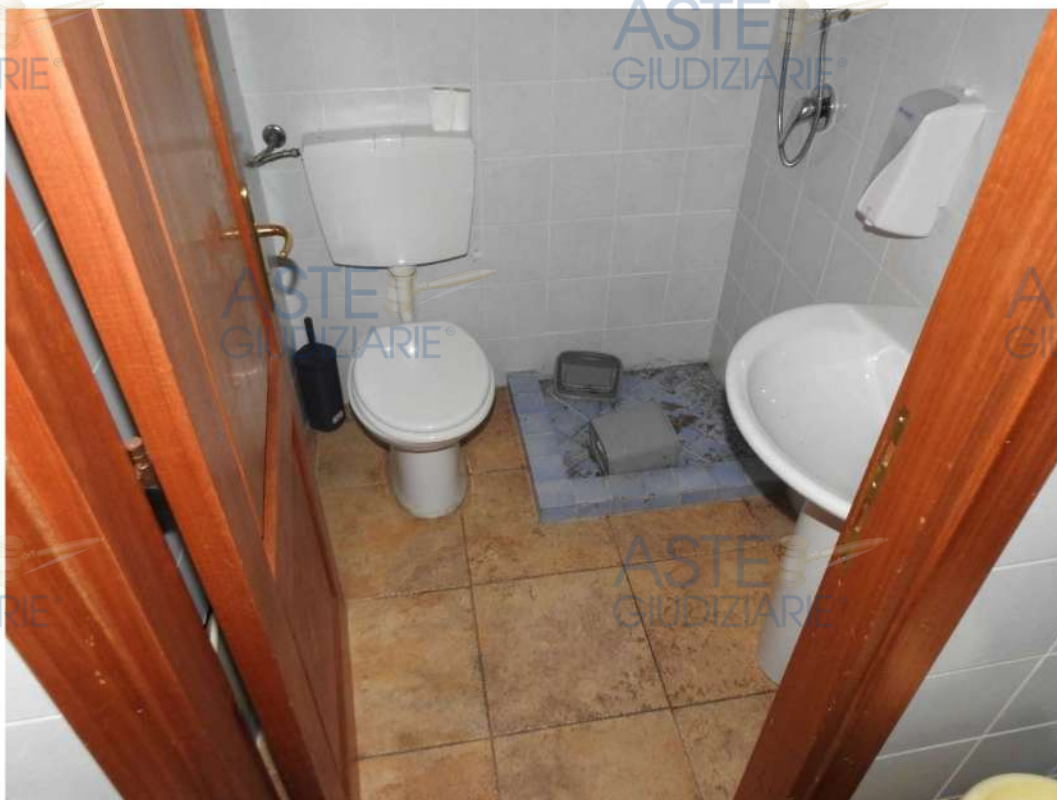


Figura 46 - Wc2, visuale dal relativo antibagno



**Figura 47 - Disimpegno 3 tra le due sale ristorazione.
A destra si intravede la sala 2 e frontalmente il wc3 con relativo antibagno**



Figura 48 - Disimpegno 3 tra le due sale ristorazione. A sinistra c'è il varco di collegamento con la sala 1.



Figura 49 - Antibagno wc3



Figura 50 - Wc3



Figura 51 - Sala pranzo 2, visuale verso il Corso Vittorio Emanuele II



Figura 52 - Sala pranzo 2, visuale verso il disimpegno centrale



Figura 53 - Sala pranzo 1, visuale verso via Santa Giusta



Figura 54 - Sala pranzo 1, visuale verso il disimpegno centrale

QUESITO n. 3 - Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

I beni oggetto di pignoramento componenti il lotto 1 sono i seguenti:

Comune di Bosa (OR) – Locale commerciale al piano terra ubicato al Corso Vittorio Emanuele II n.6 con ulteriore accesso dalla via Santa Giusta n.10.

N.C.E.U.

- Foglio 37, particella 1083, sub. 9, cat. C/1, classe 7, Consistenza 94 mq, rendita € 2.024,41

Il subalterno 9 deriva da VARIAZIONE del 28/06/2007, Pratica n. NU0161141 in atti dal 28/06/2007 - FUS. E FRAZ. CON CAMBIO DI DESTINAZ (n. 13358.1/2007). Più precisamente deriva dalla soppressione degli originari subalterni 1, 2, 3, 5, 6.

Il sub. 9 del mappale 1083 foglio 37 del catasto fabbricati giace sui mappali 1083, 1084 e 1086 (foglio 37 del catasto terreni). Si allegano visure storiche di detti mappali. Trattasi di enti urbani invariati dal momento di stipula dall'atto di provenienza sino alla data del pignoramento. Più in generale si attesta che le citate particelle al catasto terreni sono tali sin dall'impianto.

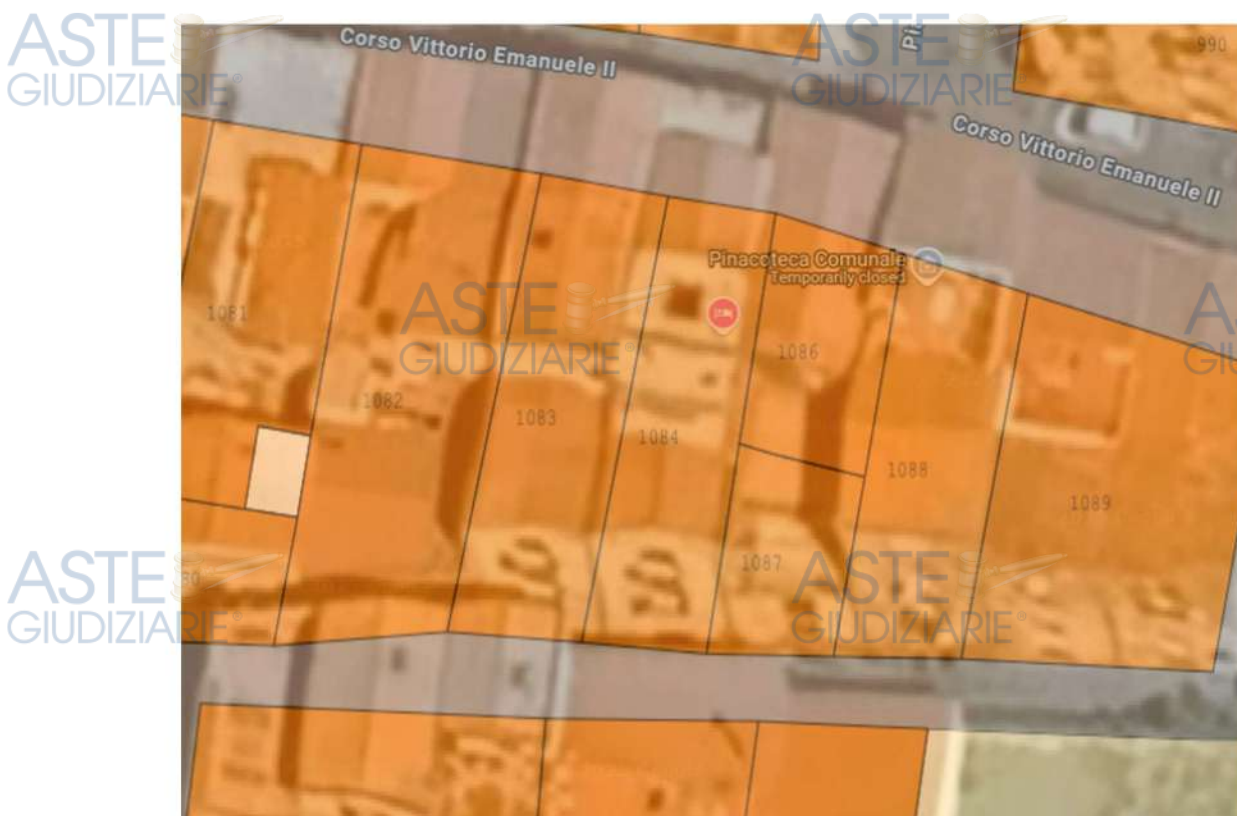


Figura 55 - Sovrapposizione ortofoto con mappa catasto terreni

Si rileva l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto, con le risultanze catastali. In allegato le visure, gli estratti di mappa e le planimetrie catastali. I luoghi risultano conformi alla planimetria catastale in atti (dichiarazione n. NU0161141 del 28/06/2007) e, pertanto, non si riscontrano difformità.



QUESITO n. 4 -Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

Lotto 1

Piena ed intera proprietà dei seguenti beni, in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6 con ulteriore accesso dalla via Santa Giusta n.10:

- Catasto Fabbricati Foglio 37, particella 1083 sub. 9 (locale commerciale al piano terra).
Si compone di cucina, corridoio, nr. 2 sale ristorazione con zona intermedia destinata a disimpegno, nr. 3 blocchi servizi igienici. I vari ambienti sono caratterizzati da altezze nette interne variabili tra 270 e 280 cm circa. Superficie commerciale mq 144,08.

Confina a ovest con il mappale 1082. Procedendo da qui e in senso orario, gli ulteriori confini sono a nord con il Corso Vittorio Emanuele II, poi con bene comune non censibile del medesimo fabbricato cui il lotto 1 appartiene (subalterno 11 del mappale 1083) e di nuovo con la predetta pubblica via. Confina poi a est con il mappale 1088, a sud con il mappale 1087 prima e con il 1084 dopo, di nuovo a est con lo stesso mappale 1084 e infine a sud con la pubblica via Santa Giusta.

Vi è la seguente cronistoria edilizia:

- *autorizzazione edilizia n. 93 del 27/06/2005*
- *autorizzazione in variante n. 105 del 14/06/2007*
- *certificato di agibilità rilasciato in data 09/08/2007*

Lo stato dei luoghi è conforme sotto tutti i profili edilizio, urbanistico e catastale. Non risultano istanze di condono né ordini di demolizione. Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale. E' presente il certificato di agibilità. Classe energetica B.

PREZZO BASE € 187.260,63

QUESITO n. 5 - Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

Il bene di cui al lotto 1, locale commerciale con caratteristiche di ristorante ubicato in centro storico nel Comune di Bosa (OR) al Corso Vittorio Emanuele II n.6 con ulteriore accesso dalla via Santa Giusta n.10, piano terra, distinto al N.C.E.U. Foglio 37 Part. 1083 Sub. 9 – Cat. C/1, Classe 7, Consistenza 94 mq, Rendita € 2.024,41, risulta in proprietà della soc. eseguita per la quota di 1/1 a seguito di atto di compravendita del 29/05/2003 ricevuto dal Notaio Angotzi Piero in Oristano (OR), numero 133583/17567 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro in data 18/06/2003 ai numeri 5691/4403.

Con rimando alle precisazioni catastali già contenute in risposta al quesito n. 3.

QUESITO n. 6 - Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Lotto 1 – Locale Commerciale (Foglio 37 Mappale 1083 Subalterno 9)

Segue la storia edilizia del lotto 1 (ved. allegati):

- *autorizzazione edilizia n. 93 del 27/06/2005*
- *autorizzazione in variante n. 105 del 14/06/2007*
- *certificato di agibilità rilasciato in data 09/08/2007*

Tra le varie pratiche edilizie reperite presso l'U.T. comunale vi sono anche le seguenti:

- Autocertificazione cod. univoco SUAP n. 365/2013 relativa a somministrazione di alimenti e bevande (avvio nuova attività imprenditoriale denominata "Locanda Il Biancospino"). Trattasi di ristorante, esercente la soc. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Autocertificazione cod. univoco SUAP n. 392/2013 relativa a subingresso nell'attività imprenditoriale di cui al punto precedente. Subentra la soc. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Autocertificazione pratica SUAP nr. XXXXXXXXX-04052022-1048.474603 relativa a subingresso nell'attività imprenditoriale di cui al punto precedente. Subentra la soc. XXXXXXXXXXXXXXXX
- Autocertificazione Pratica SUAP nr. XXXXXXXXXXXXXXXX-26072022-0804.512387 relativa a subingresso nell'attività imprenditoriale di cui sopra. Subentra la ditta individuale XXXXXXXXXXXXXXXX
- Autocertificazione Pratica SUAP nr. XXXXXXXXXXXXXXXX-03082023-1722.653709 relativa a cessazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande. Comunica la cessazione la ditta individuale XXXXXXXXXXXXXXXX

Relativamente al lotto 1 è stato reperito l'APE allegato (classe B). Non sono presenti istanze di condono né ordini di demolizione. Si attesta la conformità edilizia ed urbanistica del lotto 1, pur con riferimento al novellato TUE (Art. 34-bis, Tolleranze costruttive). Ci si riferisce, nello specifico, ai commi 1-bis, 2, 2-bis, 3. L'edificio oggetto di analisi è una costruzione risalente a ben oltre cent'anni addietro e realizzato, almeno nel suo impianto originario, con tecniche costruttive tradizionali. Anche considerando, in ogni modo, l'ultimo intervento edilizio, valgono le tolleranze in trattazione in quanto attuato in data ben antecedente al 24/05/2024 (spartiacque, appunto, per l'applicazione – prima – o meno – dopo – delle maggiori tolleranze di recente introduzione).

In effetti sono state rilevate lievi e fisiologiche discrepanze tra lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione progettuale e catastale. Tuttavia ciò non è considerabile come violazione edilizia in quanto costituiscono tolleranze esecutive non solo le percentuali di cui al comma 1-bis (rispetto alle misure previste nel titolo abilitativo e relativamente al mancato rispetto di altezze, distacchi, cubatura, superficie coperta ed altri parametri), ma anche le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Ancora, si precisa che gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali (2%) valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. Alla luce di tutto ciò, anche con riferimento agli spessori incostanti delle murature portanti nonché dei relativi fuori-piombo e richiamate le particolari geometrie fuor di squadro del fabbricato in generale e dei singoli ambienti in particolare, si attesta la conformità dei luoghi allo stato legittimo del lotto 1 nonché la sua conformità catastale.

Pertanto non è necessario prevedere alcuna spesa di regolarizzazione edilizia od urbanistica.

QUESITO N. 7 - Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Dagli atti trasmessi dall'Agenzia delle Entrate a seguito di accesso risultano registrati i seguenti (in ordine cronologico):

1. Contratto di locazione ad uso commerciale in data 01/03/2020, registrato in data 30/04/2020 al n. 2019 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo ai **sub. 9+12+14+16+17+18+19**, canone variabile - attualmente 9.680 euro/anno oltre iva (durata 6+6).

2. Contratto di locazione ad uso commerciale in data 31/03/2021, registrato in data 09/04/2021 al n. 2247 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo ai **sub. 9+12+14+16+17+18+19+20+21**, canone variabile - attualmente 8.800 euro/anno oltre iva (durata 6+6). Si evidenzia una discrepanza tra i subalterni indicati nel riassunto della registrazione e quelli riportati nel corpo del contratto.
3. Contratto di locazione ad uso commerciale in data 10/02/2024, registrato in data 16/04/2024 al n. 2262 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo al **sub. 9**, canone 4.800 euro/anno oltre iva (durata 6+6).

E' inoltre stato trasmesso dalla parte eseguita il seguente e cessato:

4. Contratto di affitto d'azienda in data 05/04/2022, registrato in data 06/04/2022 al n. 1263 Serie 1T a Nuoro, tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, relativo al **sub. 9**, canone 18.000 euro/anno oltre iva (durata 6+6). Divieto di subaffitto.

DETERMINAZIONE DEI CANONI

Per quanto attiene al locale commerciale al piano terra, trattasi pacificamente di entità autonoma adibita a ristorante. È arredato ed attrezzato ed i luoghi sono conformi all'uso dichiarato nonché alle autorizzazioni edilizie ed alle indicazioni catastali.

L'immobile risulta occupato dalla Soc. XXXXXXXXXXXXXXXX ed oggetto dei contratti di cui al precedente elenco. I contratti di cui ai punti 1 e 2 (i primi in ordine cronologico) hanno per oggetto rispettivamente sette e nove unità immobiliari ed il relativo canone è indicato in maniera cumulativa, rendendo di fatto impossibile stabilire quanta parte di quel canone sia imputabile ad ognuno degli immobili oggetto di contratto. Si nota, altresì, che il cessato contratto di cui al punto 4 è stato stipulato direttamente tra la società eseguita e la conduttrice XXXXXXXXXXXXXXXX, nonostante i precedenti contratti (nn. 1 e 2) con i quali la medesima eseguita aveva ceduto in locazione alla soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX anche, appunto, il sub. 9, con possibilità di sublocazione proprio in virtù dell'attività di operatore turistico svolta dalla stessa XXXXXXXX. Tale dinamica è utile per la corretta interpretazione della moltitudine di contratti che interessano in modo ridondante vari immobili. XXXXXXXXXXXXXXXX affitta ad XXXXXXXXXXXXXXXX affinché quest'ultima possa sublocare (attuando la propria prerogativa, appunto, di operatore turistico). Tuttavia è la stessa locatrice che, di fatto, stipula poi contratti direttamente con i conduttori tra cui, in ultimo e nuovamente, la soc. XXXXXXXX. In effetti non risulta dalle indagini alcun contratto stipulato da XXXXXXXXXXXXXXXX con qualsivoglia conduttore.

Ai fini della valutazione della viltà dei canoni indicati nei contratti che riguardano il locale commerciale sarà effettuato raffronto con il canone risultante dalla precedente e citata locazione di cui al contratto elencato con il numero 4.

Il canone di cui al contratto indicato al precedente punto 3 è pari a 4.800 €/anno oltre iva. Il canone di cui alla precedente locazione (riguardante il solo sub. 9) era invece pari a 18.000 €/anno oltre iva (canone questo in linea con i prezzi di mercato per locali simili in termini di destinazione d'uso, dimensioni, finiture, ubicazione, accessi etc...). Il canone di locazione applicato nel contratto in argomento è dunque inferiore di ben oltre un terzo al valore locativo di mercato nonché a quello risultante dalla precedente locazione. Trattasi, dunque, di canone vile. Il canone corretto sarà, certamente, pari a 1.500 €/mese. Non si è tenuto conto degli adeguamenti ISTAT in quanto non significativi ai fini degli odierni calcoli.

Con ragionamento analogo si dimostra che sono vili anche i canoni di cui ai contratti indicati ai punti 1 e 2 del precedente elenco. In realtà è certamente vile qualsiasi canone inferiore all'importo di 12.000

€/anno, vale a dire ai due terzi del valore locativo risultante dalla precedente locazione (che è coerente con quello di mercato), anche nell'assurda ipotesi che l'intero importo indicato sia riferito al solo sub. 9.

Lo scrivente CTU dichiara dunque che i canoni di cui ai seguenti contratti sono vili:

- Contratto di locazione ad uso commerciale in data 01/03/2020, registrato in data 30/04/2020 al n. 2019 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo ai sub. 9+12+14+16+17+18+19, canone variabile - attualmente 9.680 euro/anno oltre iva (durata 6+6).
- Contratto di locazione ad uso commerciale in data 31/03/2021, registrato in data 09/04/2021 al n. 2247 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo ai sub. 9+12+14+16+17+18+19+20+21, canone variabile - attualmente 8.800 euro/anno oltre iva (durata 6+6).
- Contratto di locazione ad uso commerciale in data 10/02/2024, registrato in data 16/04/2024 al n. 2262 Serie 3T a La Spezia, tra XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativo al sub. 9, canone 4.800 euro/anno oltre iva (durata 6+6).

QUESITO n. 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

- a) Non risultano pendenti altre procedure esecutive relative ai medesimi beni pignorati.
- b) Non risultano pendenti procedimenti giudiziali civili relativi ai medesimi beni pignorati.
- c) Non sussiste il caso.
- d) Non sussiste il caso. Si segnala che l'immobile ricade interamente su aree dichiarate di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo (allegato).
- e) Non sussiste il caso.
- f) Non risultano servitù.

Non risultano sequestri penali.

Dalle indagini condotte non risultano espropri.

Non risultano oneri e vincoli a carico dell'acquirente, nemmeno di natura condominiale.

Gli oneri e i vincoli cancellati o regolarizzati nel contesto della procedura esecutiva 36/2024 sono:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Nuoro in data 19/12/2006 ai numeri 13413/2377 per Euro 1.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 600.000,00 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Nuoro in data 04/07/2024 ai numeri 7551/6378 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sede XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX sopra generalizzata.

Il lotto 1 risulta regolare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale, nonché dotato di agibilità, pertanto non vi sono costi da indicare in questo merito, gravanti sull'acquirente e da detrarre dal valore di stima.

QUESITO n. 9 - Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Non risultano beni ricadenti su suolo demaniale.

QUESITO n. 10 - Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici. Il diritto del debitore pignorato sul bene è della piena proprietà e non attiene a nature concessorie.

QUESITO n. 11 - Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Il lotto 1 fa parte di un più ampio fabbricato strutturato a guisa di condominio ma appartenente, al momento e in ogni sua parte, al solo debitore esecutato. Non vi sono dunque spese condominiali di nessun genere, né regolamento condominiale. Le indagini non hanno evidenziato alcun procedimento giudiziario relativo ai beni pignorati.

QUESITO n. 12 - Procedere alla valutazione dei beni.

Si procede ora con la stima del valore di mercato del lotto 1, per poi dedurre il conseguente prezzo da proporre per la base d'asta. Sul mercato locale sono stati reperiti, mediante ricerca diretta, i seguenti comparabili (tutti in essere al momento della presente stima – ved. allegati):

1. *ANNUNCIO DI LOCALE COMMERCIALE IN VENDITA IN BOSA (OR), VIALE GIOVANNI XXIII SNC. Pubblicato dall'agenzia immobiliare Minvicase, valore unitario indicato 1.125 €/mq*
2. *ANNUNCIO DI LOCALE COMMERCIALE IN VENDITA IN BOSA (OR), LUNGO TEMO ALCIDE DE GASPERI 59. Pubblicato dall'agenzia immobiliare Gestione Immobiliare sas, valore unitario indicato 1.471 €/mq*
3. *ANNUNCIO DI LOCALE COMMERCIALE IN VENDITA IN BOSA (OR), VIA MANNU SNC. Pubblicato dall'agenzia immobiliare Minvicase, valore unitario indicato 1.559 €/mq*

Sono stati invece scartati ulteriori annunci pubblicati da privati. Sono stati altresì inseriti, come riferimento per la stima del valore unitario, i valori unitari minimo e massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) per il secondo semestre dell'anno 2024 nella zona omogenea di riferimento (Zona OMI B3). Detti valori, per questa fascia centrale e relativamente ai negozi, sono rispettivamente pari a 1.000 €/mq e 1.350 €/mq. Si noti che gli immobili in vendita di cui al precedente elenco ricadono tutti nella precitata zona OMI omogenea e rappresentano per ubicazione, geometria, destinazione d'uso e architettura un ottimo punto di riferimento per la stima del più probabile valore di mercato dell'unità in argomento.

E' stata altresì effettuata una ricerca di atti di compravendita che, però, non ha prodotto risultati utili. In effetti, lo studio degli atti raccolti ha evidenziato come questi riguardassero immobili con caratteristiche complessivamente non sovrapponibili a quelle dell'unità oggetto di stima, che si distingue per pregio.

Si è anzitutto proceduto con il calcolo della superficie commerciale, utilizzando come riferimento l'allegato C del DPR 138/1998, come indicato nell'apposita tabella sottostante. Sono poi stati applicati opportuni coefficienti moltiplicatori di differenziazione (il cui prodotto rappresenta un unico coefficiente globale di differenziazione) in virtù delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, come

specificato nella tabella all'uopo dedicata. In base ai valori precedentemente indicati è stato poi fissato il **valore unitario stimato a mq di € 1.301,00**.

Il valore di mercato dell'immobile in valutazione ($V_{m, imm}$), in ultimo, sarà dunque dato dal prodotto tra superficie commerciale (S_{Comm}), coefficiente globale di differenziazione ($C_{g, diff}$) e valore unitario a mq ($V_{u, mq}$), come segue:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Al valore di mercato così calcolato andrà applicata l'eventuale riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ($R_{v, m}$) per ottenere così il ricercato valore finale dell'immobile (V_{imm}), secondo la seguente relazione:

$$V_{imm} = V_{m, imm} - R_{v, m}$$

Nella fattispecie di questo caso non vi sono riduzioni.

Posto che il coefficiente globale di differenziazione è dato dal prodotto dei singoli coefficienti, si precisa altresì che, ai fini della presente stima, non è stato attribuito alcun coefficiente di merito specifico connesso alla presenza o all'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Sebbene alcuni lotti risultino dotati di APE, la compresenza di unità immobiliari sprovviste del medesimo documento e la mancanza di uniformità nella documentazione disponibile rendono non omogenea l'applicazione di eventuali correttivi riconducibili alla prestazione energetica.

In tale contesto, al fine di garantire uniformità e coerenza metodologica tra i vari lotti oggetto di valutazione, si è scelto di non tenere conto della classe energetica quale elemento differenziale ai fini estimativi, ritenendo che la sua incidenza sul valore di mercato, in questo specifico caso, non sia determinante rispetto ad altri fattori tecnici, localizzativi e di mercato.

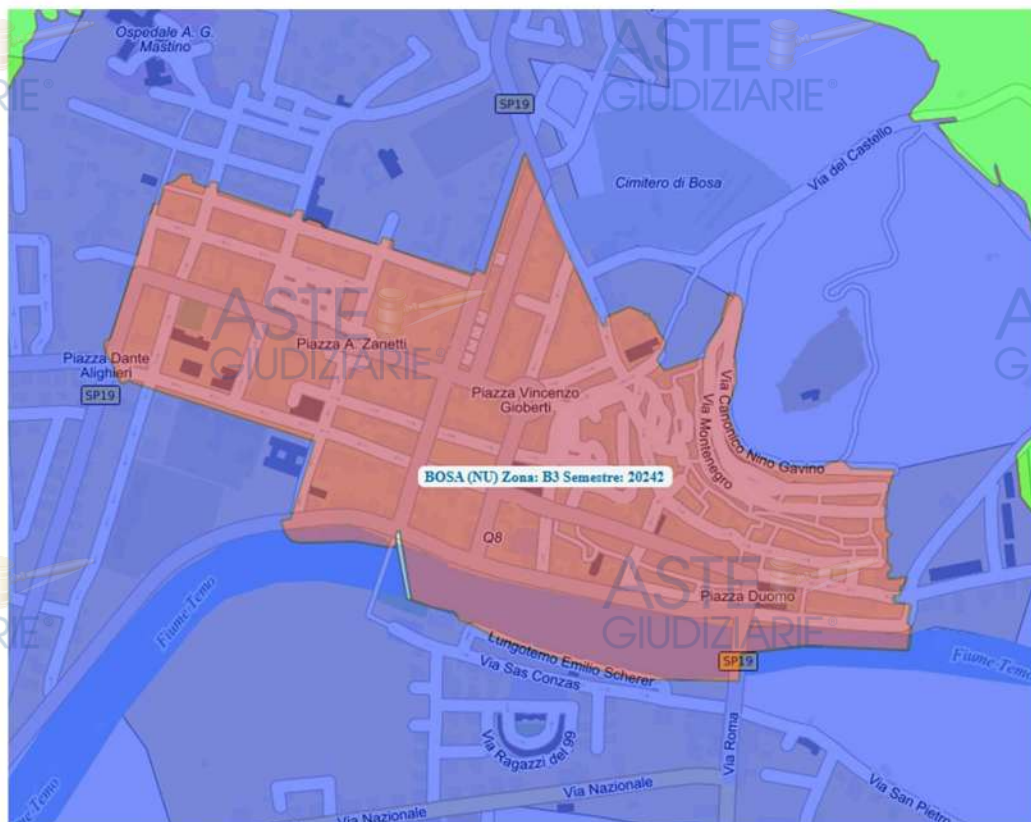


Figura 56 - Zona OMI di riferimento

Comune: BOSA (OR)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 37, num. 1083, sub. 9

Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	144,08	100%	144,08
Superficie commerciale totale, m²			144,08

c	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con accessi multipli	1,05
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni - Fabbricato ristrutturato in epoca relativamente recente	0,97
ESPOSIZIONE - Strade centro storico	1,05
ORIENTAMENTO (facciata principale) - Nord	0,90
ORIENTAMENTO (retro) - Sud	1,00
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Superiore	1,10
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo a PDC negli ambienti principali	1,01
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
SERRAMENTI ESTERNI - Con inferriate	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
Coefficiente globale	1,11

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Annuncio vendita locale commerciale in Viale Giovanni XXIII snc	€ 1.125,00
Annuncio vendita locale commerciale in Lungo Temo De Gasperi 59	€ 1.471,00
Annuncio vendita locale commerciale in Via Mannu snc	€ 1.559,00
Valore minimo OMI negozi II semestre 2024	€ 1.000,00
Valore massimo OMI negozi II semestre 2024	€ 1.350,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.301,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.301,00
---------------------------------------	-------------------

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima ($V_{m, imm}$) potrà, dunque, essere così calcolato:

$$V_{m, imm} = S_{Comm} \times C_{g, diff} \times V_{u, mq}$$

Da cui:

$$V_{m, imm} = 144,08 \text{ mq} \times 1,11 \times 1.301,00 \text{ €/mq} = 208.067,37 \text{ €}$$

VALORE STIMATO € 208.067,37
(euro duecentoottomilasessantasette//37)

RIDUZIONE DEL 10% = 20.806,74

PREZZO A BASE D'ASTA: € 187.260,63

QUESITO n. 13 - Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non sussiste il caso.

4 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto Stimatore propone al Giudice dell'Esecuzione il seguente prezzo a base d'asta del cespite, che tiene conto, a norma dell'art. 568 c.p.c., dell'assenza della garanzia per vizi e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita sul libero mercato e la vendita forzata. A questo riguardo si sottolinea che nel seguente prezzo è stata già applicata, rispetto al valore di mercato, una riduzione del 10%.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 187.260,63**(euro centoottantasettemiladuecentosessanta//63)**

Macomer, 22/08/2025

Ingegnere Stefano Castori

Allegati A	SOPRALLUOGHI E RILIEVI
Allegati B	CONTRATTI DI LOCAZIONE
Allegati C	ISCRIZIONE IPOTECARIA E PIGNORAMENTO
Allegati D	AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITÀ
Allegati E	SITUAZIONE IPOCATASTALE
Allegati F	ATTI DI PROVENIENZA
Allegati G	CDU E APE
Allegati H1-H2	RICHIESTA CDU
Allegati H3-H7	ISTANZE ACCESSO AGLI ATTI
Allegati H8	STRALCIO PP
Allegati H9	STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO
Allegati H10	STRALCIO PAI
Allegati H11	PERIMETRAZIONE CENTRO ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
Allegati H12-H16	AUTOCERTIFICAZIONI SUAP
Allegati H17-H19	VISURE CAMERALI
Allegati H20	STRALCIO CTR
Allegati H21	PUC
Allegati H22	FOTO AEREE
Allegati H23	SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-MAPPE CATASTALI
Allegati H24	CALCOLO DELLE SUPERFICI LOTTO 1
Allegati H25	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1
Allegati H26	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA FACCIATE (BCNC)
Allegati H27	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA VANO SCALA E TERRAZZA (BCNC)
Allegati H28-H29	ELABORATI GRAFICI E COMPUTO METRICO TERRAZZA (BCNC)
Allegati H30-H31	COMPARABILI E QUOTAZIONI OMI