

TRIBUNALE CIVILE DI TEMPIO PAUSANIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dr.

Esecuzione immobiliare R.G. 26/2019 promossa da:

Contro

PREMESSA

In data 16 dicembre 2020 il signor Giudice Dr.ssa Costanza Teti ha conferito incarico, previo giuramento di rito, allo scrivente geom. Roberto Casu, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Sassari al n. 2201, di procedere alle operazioni peritali relativamente alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 26/2019 promossa da _____ contro _____

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare sarà preso in esame specificando:

- 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE;**
- 2. DESCRIZIONE DEL BENE;**
- 3. COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO;**
- 4. ACCATASTAMENTO;**
- 5. DESTINAZIONE URBANISTICA/ DI PIANO;**
- 6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ;**
- 7. DIVISIONE IN LOTTI;**
- 8. DIVISIBILITÀ IN NATURA;**



9. STATO DEL BENE;

10. REGIME VINCOLISTICO.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. (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 ed eventuali carenze nella continuità delle trascrizioni; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

La verifica della documentazione depositata nel fascicolo telematico ha permesso la corretta individuazione dei beni oggetto di esecuzione, pertanto, non è stato necessario acquisire ulteriori elementi per l'espletamento dell'incarico.

Di seguito l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli iscritte nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Sassari -:

- 1) Con atto di pignoramento immobiliare del 11/01/2019 rep. n. 21, il
con sede a Milano, trascritto in data
26/03/2019, reg. part. n. 1863 e reg. gen. n. 2815 sono stati pignorati gli
immobili di seguito indicati:



1. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 252, sub 44 categoria A/2, classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita catastale di € 170,43 piano T.
2. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 6 categoria A/2, classe 3 consistenza 4,0 vani, rendita catastale di € 454,48 piano T.
3. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 144 categoria A/2, classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita catastale di € 170,43 piano T.
4. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 149 **(all'atto dell'esecuzione in catasto sub. 206)** categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.
5. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 252, sub 39 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.
6. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 151 **(all'atto**



dell'esecuzione in catasto sub. 204) categoria A/2, classe 3

consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

7. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località

Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso

comune al foglio 10, mappale 253, sub 31 categoria A/2, classe 3

consistenza 3,0 vani, rendita catastale di € 340,86 piano T.

8. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località

Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso

comune al foglio 10, mappale 253, sub 200 categoria A/2, classe 3

consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

9. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località

Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso

comune al foglio 10, mappale 253, sub 77 categoria A/2, classe 3

consistenza 3,0 vani, rendita catastale di € 340,86 piano T.

Il pignoramento ha interessato **l'intera proprietà** delle unità immobiliari sopra

indicate ed ha avuto origine a seguito della costituzione di un'ipoteca volontaria a

fronte della concessione di mutuo fondiario erogato con contratto a rogito

Notaio Chiodi Daelli Cesare in data 30/03/2011 Rep. 103492/26153.

2) In data 03/11/2017 n. di rep. 10841/6817, _

c.f. **13756881002** con sede in Roma, ha depositato

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante dal RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO

ESECUTIVO registrata in data 06/11/2017 reg. gen. 9627 reg. part.

1366, per un importo pari a € 452,513,26, per gli immobili sottoindicati:



1. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 221, sub 28 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.
2. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 252, sub 44 categoria A/2, classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita catastale di € 170,43 piano T.
3. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 252, sub 39 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.
4. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 144 categoria A/2, classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita catastale di € 170,43 piano T.
5. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 142 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.
6. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 202 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.



7. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 204 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.
8. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 206 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.
9. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 31 categoria A/2, classe 3 consistenza 3,0 vani, rendita catastale di € 340,86 piano T.
10. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 77 categoria A/2, classe 3 consistenza 3,0 vani, rendita catastale di € 340,86 piano T.
11. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 6 categoria A/2, classe 3 consistenza 4,0 vani, rendita catastale di € 454,48 piano T.
12. Fabbricato accessorio nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 203 categoria C/2, classe 2 consistenza 5 mq., rendita catastale di € 12,65 piano T.



13. Fabbricato accessorio nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 205 categoria C/2, classe 2 consistenza 5 mq., rendita catastale di € 12,65 piano T.
14. Fabbricato accessorio nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 207 categoria C/2, classe 2 consistenza 5 mq., rendita catastale di € 12,65 piano T.
- 3) In data 05/09/2019 n. di rep. 965, il _____ depositava IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO registrata in data 23/12/2021 reg. gen. 13660 reg. part. 1690, per un importo pari a € 50.000,00, per gli immobili sottoindicati:
1. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 252, sub 44 categoria A/2, classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita catastale di € 170,43 piano T.
2. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 6 categoria A/2, classe 3 consistenza 4,0 vani, rendita catastale di € 454,48 piano T.
3. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 144 categoria A/2, classe 3



consistenza 1,5 vani, rendita catastale di € 170,43 piano T.

4. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 252, sub 39 categoria A/2, classe 3
consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

5. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 31 categoria A/2, classe 3
consistenza 3,0 vani, rendita catastale di € 340,86 piano T.

6. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 77 categoria A/2, classe 3
consistenza 3,0 vani, rendita catastale di € 340,86 piano T.

7. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 202 categoria A/2, classe 3
consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

8. Fabbricato accessorio nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 203 categoria C/2, classe 2
consistenza 5 mq., rendita catastale di € 12,65 piano T.

9. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 200 categoria A/2, classe 3



consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

10. Fabbricato accessorio nel comune di AGLIENTU (SS) in località
Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso
comune al foglio 10, mappale 253, sub 201 categoria C/2, classe 2
consistenza 5 mq., rendita catastale di € 12,65 piano T.

11. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località
Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso
comune al foglio 10, mappale 253, sub 204 categoria A/2, classe 3
consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

12. Fabbricato accessorio nel comune di AGLIENTU (SS) in località
Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso
comune al foglio 10, mappale 253, sub 205 categoria C/2, classe 2
consistenza 5 mq., rendita catastale di € 12,65 piano T.

13. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località
Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso
comune al foglio 10, mappale 253, sub 206 categoria A/2, classe 3
consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

14. Fabbricato accessorio nel comune di AGLIENTU (SS) in località
Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso
comune al foglio 10, mappale 253, sub 207 categoria C/2, classe 2
consistenza 5 mq., rendita catastale di € 12,65 piano T.

15. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località
Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso
comune al foglio 10, mappale 253, sub 142 categoria A/2, classe 3



consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

16. Fabbicato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località

Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbicati dello stesso

comune al foglio 10, mappale 221, sub 28 categoria A/2, classe 3

consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

descrive, 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.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, "rd interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

In data 18 gennaio 2023, lo scrivente, ha eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari oggetto della relazione di perizia, a proposito della quale, l'Illustrissimo sig. Giudice, ha chiesto di rispondere ai quesiti citati in premessa.

Il sopralluogo è stato compiuto alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie. In tale data è stato possibile identificare gli immobili interessati dalla procedura, ed accedere solo ad alcuni di loro tramite le chiavi in possesso dell'ITVG, in quanto, la parte eseguita, nonostante la convocazione avvenuta tramite pec. in data 13/10/2023 non si è presentata all'incontro. Successivamente previo contatto col legale della parte eseguita, è stato possibile



fissare una nuova data per l'accesso agli immobili che è avvenuto in data 19
maggio 2023 alle ore 12:00 alla presenza del rappresentante della _____ e

del _____, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

I beni di cui si tratta si trovano nel comune di Aglientu in località Vignola Mare
località Lu Lamoni, nel complesso immobiliare denominato "Residence Mirice",
come di seguito indicato:

- **COMPARTO 3**

o identificativo immobile 306 identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 6.

o identificativo immobile 331 identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 31.

o identificativo immobile 340/a identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 144.

o identificativo immobile 340/b identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 200 ex. 145.

o identificativo immobile 343/b identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 206 ex. 149.

o identificativo immobile 346/b identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 204 ex. 151.

- **COMPARTO 5**

o identificativo immobile 507 identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 77.

- **COMPARTO 6**

o identificativo immobile 607/A identificativo catastale foglio 10



particella 252 sub. 39.

- o identificativo immobile 606 identificativo catastale foglio 10

particella 252 sub. 44.

Gli immobili sono stati edificati dalla Società _____ in forza delle
concessioni edilizie di seguito indicate:

- **COMPARTO 3**

- o Concessione Edilizia n. 1905 del 02/08/1995 pratica edilizia 3628

- Emessa agibilità in data 29/07/2002

- **COMPARTO 5**

- o Concessione Edilizia n. 2115 del 19/03/1998 pratica edilizia 3668

- **COMPARTO 6**

- o Concessione Edilizia n. 1877 del 03/05/1995 pratica edilizia 3496

- o Concessione Edilizia n. 2128 del 04/06/1998 pratica edilizia n. 3865

(variante corpo "B")

- Emessa agibilità in data 29/07/2002

L'accesso al complesso residenziale si trova sul lato dx in prossimità dell'incrocio
tra la SP5 e la strada Castelsardo – Santa Teresa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- **COMPARTO 3**

- o identificativo immobile 306 identificativo catastale foglio 10

particella 253 sub. 6.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che dalla viabilità interna
alla lottizzazione conduce al portico di ingresso.

All'interno del portico, realizzato in muratura, troviamo due porte finestre che



permettono di accedere alla camera matrimoniale ed alla zona giorno.

L'appartamento di cui si tratta si trova al momento occupato dal Sig. _____ e

viene utilizzato come deposito di materiale vario, come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata alla presente. Si compone di una zona giorno con angolo cottura accessibile direttamente dal portico d'ingresso da cui è possibile accedere alla camera singola, e all'andito dove trovano spazio gli accessi al bagno, al piccolo ripostiglio ed una camera padronale con affaccio sul portico d'ingresso.

Lo stato di conservazione, è in condizioni di abbandono, si presenta privo di porte interne e di mobilio, nel bagno mancano i sanitari, mentre l'impianto elettrico è inutilizzabile, in quanto mancano elementi fondamentali (quadri, centraline e salvavita) per il normale funzionamento. Gli infissi esterni sono in legno dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio e sono stati rilevati problemi di umidità alla base delle murature perimetrali, dovute alla cattiva manutenzione ordinaria dell'appartamento.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi non è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune, mentre è correttamente rappresentata in Catasto; la difformità consiste nella modifica del tramezzo di divisione tra la zona giorno e la camera. Non essendo modifiche strutturali e di prospetto, la difformità potrà essere sanata con una scia in sanatoria.

Le superfici dei vani sono le seguenti:

Soggiorno – Pranzo	mq. 16,25
--------------------	-----------

Letto	mq. 8,85
-------	----------



Andito mq. 2,25

Sgombero mq. 6,95

Bagno mq. 4,35

Letto mq. 15,00

Portico mq. 11,85

Giardino mq. 83,00

o identificativo immobile 331 identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 31.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che da uno dei vialetti pedonali interni alla lottizzazione conduce al portico di ingresso.

All'interno del portico, realizzato in muratura, troviamo due porte finestre che permettono di accedere alla camera matrimoniale ed alla zona giorno.

L'appartamento di cui si tratta si trova al momento del sopralluogo vuoto e inutilizzato; Si compone di una zona giorno con angolo cottura e un piccolo ripostiglio, da cui è possibile accedere al cortile retrostante l'appartamento. Dalla zona pranzo attraverso un piccolo andito si accede al bagno e alla camera matrimoniale, accessibile anche direttamente dalla porta finestra posta sul portico d'ingresso.

Lo stato di conservazione, è in condizioni di abbandono, si presenta privo di mobilio, mentre l'impianto elettrico è inutilizzabile, in quanto mancano elementi fondamentali (quadri, centraline e salvavita) per il normale funzionamento. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in legno dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio



e sono stati rilevati problemi di infiltrazioni sul solaio della camera matrimoniale e di umidità alla base delle murature perimetrali, mascherate in parte dalla realizzazione di una zoccolatura in basolato, dovute alla cattiva manutenzione ordinaria dell'appartamento.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune, ed è correttamente rappresentata in Catasto.

- Le superfici dei vani sono le seguenti:

- Soggiorno – Pranzo	mq.	16,80
- Sgombro	mq.	6,95
- Andito	mq.	0,95
- Bagno	mq.	3,40
- Letto	mq.	14,40
- Portico	mq.	9,00
- Cortile	mq.	103,90

o identificativo immobile 340/a identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 144.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che da uno dei vialetti pedonali interni alla lottizzazione conduce al portico di ingresso.

All'interno del portico, realizzato in muratura, troviamo la porta finestra che permette di accedere alla zona giorno.

L'appartamento di cui si tratta si trova al momento del sopralluogo vuoto e inutilizzato; Si compone di una zona giorno con angolo cottura e da un piccolo andito da cui si accede al bagno e alla camera matrimoniale.



Lo stato di conservazione dell'appartamento appare discreto, sono presenti alcuni arredi, mentre l'impianto elettrico è inutilizzabile, in quanto mancano elementi fondamentali (quadri, centraline e salvavita) per il normale funzionamento. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni che sono dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio, tinteggiate con colori pastello finitura spugnato e sono stati rilevati problemi di umidità alla base delle murature perimetrali, mascherate in parte dalla realizzazione di una zoccolatura in basolato, dovute alla cattiva manutenzione ordinaria dell'appartamento.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune, ed è correttamente rappresentata in Catasto.

- Le superfici dei vani sono le seguenti:

- Soggiorno – Pranzo	mq.	16,80
- Bagno	mq.	3,60
- Camera	mq.	8,00
- Portico	mq.	11,05
- Cortile	mq.	38.15

o identificativo immobile 340/b identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 200 ex 145.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che da uno dei vialetti pedonali interni alla lottizzazione conduce alla veranda posta sull'ingresso.

L'appartamento di cui si tratta si trova al momento del sopralluogo vuoto e



inutilizzato; Si compone di una zona giorno con angolo cottura e da un piccolo andito da cui si accede al bagno e alla camera matrimoniale.

Lo stato di conservazione dell'appartamento appare discreto, sono presenti alcuni arredi, mentre l'impianto elettrico è inutilizzabile, in quanto mancano elementi fondamentali (quadri, centraline e salvavita) per il normale funzionamento. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni che sono dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio, tinteggiate con colori pastello finitura spugnato e sono stati rilevati problemi di umidità alla base delle murature perimetrali.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune, ed è correttamente rappresentata in Catasto.

- Le superfici dei vani sono le seguenti:

- Soggiorno – Pranzo	mq.	11,00
- Bagno	mq.	3,55
- Andito	mq.	1,70
- Letto	mq.	9,50
- Veranda	mq.	10,65
- Cortile	mq.	142,00

o identificativo immobile 346/b identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 204 ex 151.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che da uno dei vialetti pedonali interni alla lottizzazione conduce alla veranda posta sull'ingresso.



L'appartamento di cui si tratta si trova al momento del sopralluogo, vuoto e inutilizzato; Si compone di una zona giorno con angolo cottura e da un piccolo andito da cui si accede al bagno e alla camera matrimoniale. Dall'andito è possibile accedere tramite una porta al cortile esterno posto nel retro dell'appartamento.

Lo stato di conservazione dell'appartamento appare discreto, sono presenti alcuni arredi, mentre l'impianto elettrico è inutilizzabile, in quanto mancano elementi fondamentali (quadri, centraline e salvavita) per il normale funzionamento. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni che sono dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio, tinteggiate con colori pastello finitura spugnato e sono stati rilevati problemi di umidità alla base delle murature perimetrali, mascherate in parte dalla realizzazione di una zoccolatura in basolato, dovute alla cattiva manutenzione ordinaria dell'appartamento.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune, è correttamente rappresentata in Catasto, ad eccezione di un piccolo spostamento del muro divisorio dell'andito che conduce al bagno e alla camera, per il quale non è necessaria alcuna modifica sia in catasto che in comune.

- Le superfici dei vani sono le seguenti:

- Soggiorno – Pranzo	mq.	12,05
- Bagno	mq.	3,65
- Camera	mq.	9,05



- Veranda mq. 8,05

- Cortile mq. 93.30

o identificativo immobile 343/b identificativo catastale foglio 10

particella 253 sub. 206 ex 149.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che da uno dei vialetti pedonali interni alla lottizzazione conduce alla veranda posta sull'ingresso.

L'appartamento di cui si tratta si trova al momento del sopralluogo vuoto e inutilizzato; Si compone di una zona giorno con angolo cottura e da un piccolo andito da cui si accede al bagno e alla camera matrimoniale.

Lo stato di conservazione dell'appartamento appare discreto, non sono presenti arredi, mentre l'impianto elettrico è inutilizzabile, in quanto mancano elementi fondamentali (quadri, centraline e salvavita) per il normale funzionamento. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni che sono dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio, tinteggiate con colori pastello finitura spugnato e sono stati rilevati problemi di umidità alla base delle murature perimetrali, mascherate in parte dalla realizzazione di una zoccolatura in basolato, dovute alla cattiva manutenzione ordinaria dell'appartamento.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune, ed è correttamente rappresentata in Catasto.

- Le superfici dei vani sono le seguenti:

- Soggiorno – Pranzo mq. 11,25



- Andito	mq.	1,85
- Bagno	mq.	3,40
- Camera	mq.	9,90
- Veranda	mq.	21,15
- Cortile	mq.	47,65

COMPARTO 5

o identificativo immobile 507 identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 77.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che da uno dei vialetti pedonali interni alla lottizzazione conduce al portico di ingresso.

All'interno del portico, realizzato in muratura, troviamo la porta finestra che permette di accedere alla zona giorno e alla camera da letto.

L'appartamento di cui si tratta, al momento del sopralluogo, si presenta con interventi edilizi di manutenzione ordinaria e modifiche interne in atto, sono presenti materiali e attrezzature di cantiere non riconducibili ad alcun proprietario. Si compone di una zona giorno da cui è possibile accedere alla cucina, con accesso al cortile posteriore di pertinenza dell'appartamento e all'andito da cui è possibile accedere al bagno e alla camera da letto.

Lo stato di conservazione dell'appartamento, come sopra indicato presenta interventi di manutenzione agli intonaci e agli impianti. Non sono presenti le porte interne, mentre gli infissi esterni sono in legno dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio, tinteggiate, in parte, con colori pastello.



Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi non è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune e a quanto depositato all'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Sassari; la difformità consiste nell'aver ricavato, all'interno dello spazio destinato alla zona giorno di un vano destinato a cucina. Tale difformità potrà essere sanata con una scia a sanatoria e successiva presentazione della nuova planimetria catastale.

- Le superfici dei vani sono le seguenti:

- Soggiorno	mq.	18,00
- Cucina	mq.	5,90
- Bagno	mq.	4,00
- Camera	mq.	14,70
- Portico	mq.	8,85
- Cortile	mq.	86,90

- **COMPARTO 6**

- o identificativo immobile 607/a identificativo catastale foglio 10
particella 252 sub. 39.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che da uno dei vialetti pedonali interni alla lottizzazione conduce alla veranda posta sull'ingresso.

L'appartamento di cui si tratta si trova al momento del sopralluogo, vuoto e inutilizzato; Si compone di una zona giorno con angolo cottura e da un piccolo andito da cui si accede al bagno e alla camera matrimoniale.

Lo stato di conservazione dell'appartamento appare discreto, a parte la demolizione di una parte della parete dell'angolo cottura che è stata abbattuta dai proprietari dell'appartamento adiacente sicuramente a seguito di lavori di



manutenzione sul bagno, non sono presenti arredi, mentre l'impianto elettrico è inutilizzabile, in quanto mancano elementi fondamentali (quadri, centraline e salvavita) per il normale funzionamento. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni che sono dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio, tinteggiate con colori pastello finitura spugnato e sono stati rilevati problemi di umidità alla base delle murature perimetrali, mascherate in parte dalla realizzazione di una zoccolatura in basolato, dovute alla cattiva manutenzione ordinaria dell'appartamento.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi non è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune; la difformità consiste in una piccola rientranza all'interno della zona pranzo. anche per quanto riguarda la corretta rappresentazione degli spazi interni nella planimetria depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Sassari, sono state riscontrate delle differenze che riguardano principalmente una diversa conformazione della zona giorno con conseguente spostamento dell'andito e del bagno, oltre ad una risega rilevata nella camera. Inoltre, la porta finestra indicata nella planimetria per l'accesso al cortile, non è stata realizzata e al suo posto è stata rilevata una finestra, regolarmente autorizza negli atti del comune.

- Le superfici dei vani sono le seguenti:

- Soggiorno - Pranzo	mq.	14,80
- Bagno	mq.	4,00
- Andito	mq.	2,00
- Camera	mq.	9,35



- Cortile mq. 18,90

o identificativo immobile 606 identificativo catastale foglio 10

particella 252 sub. 44.

All'appartamento si accede tramite un piccolo giardino che da uno dei vialetti pedonali interni alla lottizzazione conduce alla veranda posta sul portico d'ingresso.

L'appartamento di cui si tratta si trova al momento del sopralluogo, vuoto e inutilizzato; Si compone di un unico vano adibito zona giorno con angolo cottura e divano letto e da un servizio igienico.

Lo stato di conservazione dell'appartamento appare discreto, sono presenti alcuni arredi, mentre l'impianto elettrico è inutilizzabile, in quanto mancano elementi fondamentali (quadri, centraline e salvavita) per il normale funzionamento. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni che sono dotati di persiane in alluminio colore finto legno.

I pavimenti sono in monocottura, le pareti interne sono intonacate al civile liscio, tinteggiate con colori pastello.

Si evidenzia che la disposizione interna degli spazi è conforme a quanto indicato nel progetto autorizzato dal comune, ed è correttamente rappresentata in Catasto.

- Le superfici dei vani sono le seguenti:

- Soggiorno - Pranzo mq. 20,65

- Bagno mq. 4,75

- Portico mq. 13,05

- Cortile mq. 30,65



La documentazione fotografica delle unità immobiliari appena descritte e riportata nell'Allegato 2) della presente relazione di perizia mentre la relativa rappresentazione grafica dello stato attuale dei luoghi è riportata nell'Allegato 3).

3. COMPARAZIONE TRA DATI ATTUALI E PIGNORAMENTO

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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ed allo stato dei luoghi e consentono l'univoca individuazione del bene. Si fa presente che l'atto di pignoramento tratta la particella 253 subalterni 149 e 151, ma da una verifica catastale gli stessi subalterni sono stati variati con i sub. 204 (ex 151) a seguito di variazione catastale con causale di

DIVISIONE del 28/03/2011 protocollo n. SS0090161 in atti dal 28/03/2011

DIVISIONE (n. 9146.1/2011) cat. A/2 cl. 3 vani 2,5 rendita euro 284,05 e

204 (ex 151) a seguito di variazione catastale con causale di **DIVISIONE del**

28/03/2011 protocollo n. SS0090165 in atti dal 28/03/2011 DIVISIONE (n.

9148.1/2011) cat. A/2 cl. 3 vani 2,5 rendita euro 284,05

4. ACCATASTAMENTO

Proceda, ove necessario, 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; in particolare, al fine di rendere possibile un'esatta



identificazione del bene nel decreto di trasferimento sono richiesti all'esperto i seguenti adempimenti:

- qualora risultino non corretti i dati contenuti nella visura catastale attuale o manchino la categoria catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene, l'esperto deve effettuare la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea;
- quando invece l'immobile non risulti inserito in mappa (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita), l'esperto trasmette subito una relazione al giudice e ai creditori chiedendo l'autorizzazione a procedere alla regolarizzazione catastale indicando i relativi costi.

Gli immobili sono censiti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Sassari come di seguito elencato:

1. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 252, sub 44 categoria A/2, classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita catastale di € 170,43 piano T. costituito a seguito della ***VARIAZIONE del 18/04/2000 in atti dal 18/04/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. F00350.1/2000)***
2. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 6 categoria A/2, classe 3 consistenza 4,0 vani, rendita catastale di € 454,48 piano T. ***COSTITUZIONE del 03/11/1998 in atti dal 03/11/1998 (n. G02155.1/1998)***



3. Fabbicato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbicati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 144 categoria A/2, classe 3 consistenza 1,5 vani, rendita catastale di € 170,43 piano T. costituito a seguito della ***VARIAZIONE del 16/09/2002 protocollo n. 243784 in atti dal 16/09/2002 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5340.1/2002)***
4. Fabbicato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbicati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 206 ex 149 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T. costituito a seguito della ***DIVISIONE del 28/03/2011 protocollo n. SS0090165 in atti dal 28/03/2011 DIVISIONE (n. 9148.1/2011)***
5. Fabbicato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbicati dello stesso comune al foglio 10, mappale 252, sub 39 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T. costituito a seguito della ***VARIAZIONE del 16/09/2002 protocollo n. 243784 in atti dal 16/09/2002 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5340.1/2002)***
6. Fabbicato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località



Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 204 ex 151 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T. costituito a seguito della ***DIVISIONE del 28/03/2011 protocollo n. SS0090161 in atti dal 28/03/2011 DIVISIONE (n. 9146.1/2011)***

7. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 31 categoria A/2, classe 3 consistenza 3,0 vani, rendita catastale di € 340,86 piano T. ***COSTITUZIONE del 03/11/1998 in atti dal 03/11/1998 (n. G02155.1/1998)***

8. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 200 ex 145 categoria A/2, classe 3 consistenza 2,5 vani, rendita catastale di € 284,05 piano T. costituito a seguito della ***VARIAZIONE del 07/12/2010 protocollo n. SS0312292 in atti dal 07/12/2010 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 21803.1/2010)***

9. Fabbricato residenziale nel comune di AGLIENTU (SS) in località Vignola, snc rappresentato al Catasto Fabbricati dello stesso comune al foglio 10, mappale 253, sub 77 categoria A/2, classe 3 costituito a seguito della ***VARIAZIONE del 18/04/2000 in atti***



***dal 18/04/2000 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n.
F00350.1/2000)***

Si conferma che lo stato catastale corrisponde allo stato di fatto, ad eccezione di alcune piccole differenze già indicate nella descrizione degli immobili.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA/ DI PIANO

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili interessati dall'esecuzione, sono edificati nel Piano Urbanistico Comunale nella sottozona F1 che comprende insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva, risultano attuati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionata approvati, sia a seguito di semplici plano-volumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni. Tali insediamenti, in gran parte realizzati, possono essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi e di riconversione all'utilizzo ricettivo. Gli immobili vengono identificati nel PUC al comparto di sottozona F1 dotato di piano attuativo, descritti nell'allegato 1 lettera c) F1.3 "Lu Lamoni". Per la zona F1, essendo gli ambiti già in parte o in tutto edificati a seguito di attuazione di specifici piani attuativi, valgono le prescrizioni in essi contenute secondo le convenzioni o gli atti unilaterali in essere. Il completamento delle previsioni dei piani attuativi è ammissibile se sono stati portati a termine tutti gli obblighi convenzionali. Eventuali nuove volumetrie possono essere riprogrammate con varianti ai piani attuativi coerenti con le previsioni del PUC.

6. CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA – SANABILITÀ

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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

come già indicato nella descrizione dei beni, alcuni immobili necessitano delle pratiche edilizie in sanatoria, per regolarizzare le differenze riscontrate tra lo stato di fatto e lo stato concessionato; contestualmente sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate ufficio del territorio di Sassari, l'aggiornamento catastale della unità immobiliari oggetto di sanatoria.

7. VINCOLI SUI BENI PIGNORATI

verificarsi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Non esiste alcuno dei vincoli previsti dal presente quesito.

DIVISIONE IN LOTTI

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Trattandosi di unità immobiliari singole e distintamente edificate senza nessuna correlazione tra loro, è possibile la vendita dei singoli immobili

8. DIVISIBILITÀ IN NATURA

Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico



Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

Il debitore è proprietario dell'immobile sopra descritto per la quota del 100%,
pertanto l'immobile non è divisibile in natura poiché la quota è unica.

9. STATO DEL BENE

***Accerti** se l'immobile non è in proprietà piena, ma con mero diritto di superficie limitato nel tempo; in tal caso si indichi la data di scadenza; nel caso che oggetto del pignoramento sia la nuda proprietà o l'usufrutto deve sempre indicarsi l'età dell'usufruttuario o la durata dell'usufrutto se a termine. Dica se è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene (per particolari si rimanda al punto 10) della sezione II delle " Disposizioni generali"; dica se l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, e acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (anche in copia non autentica);*

Al momento del sopralluogo l'intera proprietà risultava nella piena disponibilità degli esecutati, ad eccezione dell'immobile identificato al foglio 10 particella 253 subalterno 6 civico 306 che risulta occupato dal sig. Federico Fabbriani senza alcun contratto o permesso trascritto.

10. REGIME VINCOLISTICO

***Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a*



carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; **indicare** l'esistenza di eventuali fondi patrimoniali a carico del bene;

Non esiste alcuno dei vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, il **CONDOMINIO MIRICE CMP 3-5-6, c.f. 91024230905** ha provveduto, in data 05/09/2019 n. di rep. 965, a depositare IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO registrata in data 23/12/2021 reg. gen. 13660 reg. part. 1690, per un importo pari a € 50.000,00 a tutela dei crediti maturati sul mancato versamento delle spese condominiali. Non sono stati rilevati diritti demaniali, così come non sono stati rilevati fondi patrimoniali a carico dei beni

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima 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 e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Per la determinazione del valore degli immobili, Il criterio di stima adottato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare due distinti metodi: uno diretto (sintetico-comparativo) ed uno indiretto (capitalizzazione del reddito).



Il primo metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, sono stati utilizzati dati storici, nonché elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti nella zona di nostro interesse, ricavati dalle indagini effettuate in loco e dalle informazioni desunte dalla consultazione della banca dati OMI dei valori immobiliari dichiarati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per il Comune di Aglientu suburbana – VIGNOLA Codice zona E3.

Per quanto riguarda il metodo indiretto, esso ha carattere economico-finanziario, e permette di determinare il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso è in grado di generare (canoni annui) e del saggio di rendimento richiesto dagli investitori. Quest'ultimo è funzione della tipologia dell'immobile, della sua localizzazione e dell'andamento del mercato immobiliare.

Anche per l'applicazione di tale metodo ci dovremmo avvalere di dati desunti dal mercato, tramite un'analisi comparativa redatta utilizzando distinti canali:

- dati storici.
- offerte di operatori immobiliari.
- Banca dati delle quotazioni immobiliari.

I canoni di locazione così rilevati sono generalmente oggetto di verifica, analisi e di ponderazione (coefficiente di attendibilità) che tengono conto delle particolari condizioni e caratteristiche dell'immobile, in modo tale da ottenere dati omogenei e quindi comparabili.



Il rapporto tra reddito e valore viene espresso mediante una formula del tipo:

$$\text{Valore} = \text{Reddito} / C$$

dove C è il saggio di rendimento richiesto dagli investitori, cioè il tasso medio ordinario attendibile dai capitali investiti nel settore immobiliare per fabbricati analoghi situati nella medesima area geografica.

Come già sopra detto trattasi di piena proprietà di 9 unità immobiliari ad uso residenziale ubicate nel Comune di Aglientu località Vignola Mare Villaggio Mirice “Lu Lamoni” per i quali si procederà ad una determinazione del valore con metodo diretto ed uno con metodo indiretto.

Al fine di poter pervenire ad una valutazione diretta dei beni di cui si tratta lo scrivente ha effettuato le più opportune ricerche di mercato nel settore immobiliare.

I dati e gli elementi acquisiti hanno permesso di stimare in € 1.500,00 il valore a metro quadrato di superficie ragguagliata più probabile per fabbricati con caratteristiche simili all’oggetto della presente stima.

Detto valore trova conferma anche nei dati rilevati dall’OMI che stabiliscono un valore per la tipologia di immobili di cui si tratta oscillante tra un minimo di € 1.500,00 a mq e un massimo di € 2.100,00 a mq.

Nello specifico gli immobili in esame non presentano motivi particolari di deprezzamento rispetto a quanto riscontrato mediamente sul mercato, perciò ad avviso di chi scrive, il valore medio trovato di € 1.500,00 a mq. può ragionevolmente essere assunto come riferimento per la stima dei fabbricati di cui si tratta.

Pertanto, si procede di seguito alla determinazione della superficie commerciale



per ogni singolo immobile come di seguito indicato, con arrotondamenti al metro quadrato:

- COMPARTO 3

o **identificativo immobile 306 identificativo catastale foglio 10**

particella 253 sub. 6 - Sup. commerciale mq. 80,00

Sup. lorda fabbricato piano terra mq. 66,00 x 1,00 = mq. 66,00

Sup. lorda portico mq. 11,75 x 0,50 = mq. 5,90

Sup area esterna mq. 83,00 x 0,10 = mq. 4,15

Si ha una prima stima di valore pari a € 120.000,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di



rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20

mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito

annuo che somma a € 5.962,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in

base alla formula

$$\text{Valore} = \text{Reddito} / C$$

che nello specifico sarà:

$$\underline{\underline{\text{€ } 5.962,00 / 0.05 = \text{€ } 119.040,00}}$$

permette di determinare un valore dell'immobile in € 119.040,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è

utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori

ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti,

ottenendo un valore opportunamente arrotondato di € 119.500,00.

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di

tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano

interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. Perciò, il prezzo

arrotondato da porre a base d'asta è di € 95.000,00 (novantacinquemila euro/00).

○ identificativo immobile 331 identificativo catastale foglio 10

particella 253 sub. 31 - Sup. commerciale mq. 65,00

Sup. lorda fabbricato piano terra	mq. 49,90 x 1,00 = mq. 49,90
-----------------------------------	------------------------------

Sup. lorda portico	mq. 9,40 x 0,50 = mq. 4,70
--------------------	----------------------------

Sup area esterna	mq. $103,00 \times 0,10 =$ mq. 10,40
------------------	--------------------------------------

Si ha una prima stima di valore pari a € 97.500,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto



all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20 mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 4.836,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 4.836,00/0.05= € 96.720,00

permette di determinare un valore dell'immobile in € 96.720,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è



utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori
ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti,
ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 97.100,00**.

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di
tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano
interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. **Perciò, il prezzo**
arrotondato da porre a base d'asta è di € 77.000,00
(settantasettemilaeuro/00).

- o **identificativo immobile 340-a identificativo catastale foglio 10**
particella 253 sub. 144 - Sup. commerciale mq. 44,00

Sup. lorda fabbricato piano terra mq. 34,55 x 1,00 = mq. 34,55

Sup. lorda portico mq. 11,70 x 0,50 = mq. 5,85

Sup area esterna mq. 38,30 x 0,10 = mq. 3,83

Si ha una prima stima di valore pari a € 66.000,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto
all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili
della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme
di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima
di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il
periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione
facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei
canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si



ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20 mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 3.274,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 3.274,00/0.05= € 65.480,00

permette di determinare un valore dell'immobile in € 65.480,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 65.700,00.**

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. **Perciò, il prezzo arrotondato da porre a base d'asta è di € 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro/00).**

○ **identificativo immobile 340-b identificativo catastale foglio 10**



particella 253 sub. 200 - Sup. commerciale mq. 49,00

Sup. lorda fabbricato piano terra mq. $31,45 \times 1,00 =$ mq. 31,45

Sup. lorda portico mq. $10,65 \times 0,30 =$ mq. 3,20

Sup. area esterna mq. $142,00 \times 0,10 =$ mq. 14,20

Si ha una prima stima di valore pari a € 73.500,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20 mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 3.646,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in



base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 3.646,00/0.05= € 72.920,00

permette di determinare un valore dell'immobile in € 72.920,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 73.200,00.**

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. **Perciò, il prezzo arrotondato da porre a base d'asta è di € 58.000,00 (cinquantottomilaeuro/00).**

- **identificativo immobile 343-b identificativo catastale foglio 10**
- particella 253 sub. 206 (ex 149) - Sup. commerciale mq. 43,00**

Sup. lorda fabbricato piano terra mq. 31,80 x 1,00 = mq. 31,85

Sup. lorda veranda mq. 21,15 x 0,30 = mq. 3,20

Sup. area esterna mq. 47,65 x 0,10 = mq. 4,80

Si ha una prima stima di valore pari a € 64.500,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima



di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20 mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 3.199,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

$\text{€ } 3.199,00 / 0,05 = \text{€ } 63.980,00$

permette di determinare un valore dell'immobile in € 63.980,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 64.200,00.**



A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. **Perciò, il prezzo arrotondato da porre a base d'asta è di € 51.000,00 (cinquantunomilaeuro/00).**

- o **identificativo immobile 346-b identificativo catastale foglio 10 particella 253 sub. 204 (ex 151) - Sup. commerciale mq. 42,00**

Sup. lorda fabbricato piano terra mq. 30,17 x 1,00 = mq. 30,17

Sup. lorda veranda mq. 8,05 x 0,30 = mq. 2,42

Sup. area esterna mq. 93,30 x 0,10 = mq. 9,31

Si ha una prima stima di valore pari a € 63.000,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo occupando.



Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20 mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 3.125,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 3.125,00/0.05= € 62.500,00

permette di determinare un valore dell'immobile in € 62.500,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 62.700,00.**

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. **Perciò, il prezzo arrotondato da porre a base d'asta è di € 50.000,00 (cinquantamila euro/00).**

- COMPARTO 5

○ **identificativo immobile 507 identificativo catastale foglio 10**

particella 253 sub. 77 - Sup. commerciale mq. 64,00

Sup. lorda fabbricato piano terra mq. 50.55 x 1,00 = mq. 50.55



Sup. lorda veranda mq. $8,85 \times 0,50 =$ mq. 4,43

Sup. area esterna mq. $86,90 \times 0,10 =$ mq. 8,70

Si ha una prima stima di valore pari a € 96.000,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20 mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 4.762,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in base alla formula

Valore= Reddito/C



che nello specifico sarà:

€ 4.762,00/0.05= € 95.240,00

permette di determinare un valore dell'immobile in € 95.240,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 95.620,00.**

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. **Perciò, il prezzo arrotondato da porre a base d'asta è di € 76.000,00 (settantaseimilaeuro/00).**

- COMPARTO 6

- **identificativo immobile 606 identificativo catastale foglio 10**
- particella 252 sub. 44 - Sup. commerciale mq. 40,00**

Sup. lorda fabbricato piano terra mq. 29,90 x 1,00 = mq. 29,90

Sup. lorda portico mq. 13,85 x 0,50 = mq. 6,93

Sup. area esterna mq. 30,65 x 0,10 = mq. 3,07

Si ha una prima stima di valore pari a € 60.000,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il



periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20 mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 2.976,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 2.976,00/0.05= € 59.520,00

permette di determinare un valore dell'immobile in € 59.520,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 59.700,00.**

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di



tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano
interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. **Perciò, il prezzo
arrotondato da porre a base d'asta è di € 47.000,00
(quarantasettemilaeuro/00).**

- **identificativo immobile 607/a identificativo catastale foglio 10
particella 252 sub. 39 - Sup. commerciale mq. 38,00**

Sup. lorda fabbricato piano terra mq. 36,00 x 1,00 = mq. 36,00

Sup. area esterna mq. 18,90 x 0,10 = mq. 1,90

Si ha una prima stima di valore pari a € 57.000,00.

Al fine dell'applicazione del metodo di stima indiretto lo scrivente ha proceduto
all'effettuazione di un'indagine sui valori di locazione medi applicati per immobili
della tipologia di cui si tratta, senza, peraltro, aver potuto raccogliere un insieme
di dati tali da poter essere considerato un campione rappresentativo per la stima
di cui ci stiamo occupando, trattandosi principalmente di locazioni estive per il
periodo che parte da giugno a metà settembre.

Per tale motivo si è proceduto alla determinazione del canone medio di locazione
facendo riferimento ai dati pubblicati dall'OMI, individuando l'intervallo dei
canoni compreso tra € 6,20 mq/mese e € 8,80 mq/mese.

Visto il rapporto tra valore di mercato sopra attribuito e valori OMI riscontrati si
ritiene di poter mantenere le stesse proporzioni individuando in € 6,20 mq/mese
il più probabile canone di locazione attribuibile agli immobili di cui ci stiamo
occupando.

Dal rapporto tra valori medi di mercato e valori di locazione rilevati per
fabbricati di tipo industriale nella zona di cui ci occupiamo discende un tasso di



rendimento lordo atteso che si attesta attorno al 5,00% annuo.

Pertanto, assumendo il valore di locazione sopra determinato pari a € 6,20 mq/mese come congruo per il fabbricato di cui si tratta avremo un reddito annuo che assomma a € 2.827,00 che, al tasso di capitalizzazione del 5,0%, in base alla formula

Valore= Reddito/C

che nello specifico sarà:

€ 2.827,00/0.05= € 56.540,00

permette di determinare un valore dell'immobile in € 56.540,00.

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato, ad avviso di chi scrive, è utile procedere alla determinazione del valore medio individuato dai due valori ottenuti con il metodo diretto e con il metodo indiretto appena descritti, ottenendo un valore opportunamente arrotondato di **€ 56.700,00.**

A detto valore si ritiene appropriato applicare una riduzione del 20% al fine di tenere conto del fatto che siamo in presenza di immobili che necessitano interventi di manutenzione e sistemazione ordinaria. **Perciò, il prezzo arrotondato da porre a base d'asta è di € 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro/00).**

Riepilogo valori

- COMPARTO 3

- o identificativo immobile 306 identificativo catastale foglio 10
particella 253 sub. 6 - Sup. commerciale mq. 80,00

- **valore a base d'asta € 95.000,00**

- o identificativo immobile 331 identificativo catastale foglio 10



particella 253 sub. 31 - Sup. commerciale mq. 65,00

• valore a base d'asta € 77.000,00

o identificativo immobile 340-a identificativo catastale foglio 10

particella 253 sub. 144 - Sup. commerciale mq. 44,00

• valore a base d'asta € 52.000,00

o identificativo immobile 340-b identificativo catastale foglio 10

particella 253 sub. 200 (ex 145) - Sup. commerciale mq. 49,00

• valore a base d'asta € 58.000,00

o identificativo immobile 343-b identificativo catastale foglio 10

particella 253 sub. 206 (ex 149) - Sup. commerciale mq. 43,00

• valore a base d'asta € 51.000,00

o identificativo immobile 346-b identificativo catastale foglio 10

particella 253 sub. 204 (ex 151) - Sup. commerciale mq. 42,00

• valore a base d'asta € 50.000,00

Totale valore immobili Comparto 3 pari a euro 383.000,00

- COMPARTO 5

o identificativo immobile 507 identificativo catastale foglio 10

particella 253 sub. 77 - Sup. commerciale mq. 64,00

• valore a base d'asta € 76.000,00

Totale valore immobili Comparto 5 pari a euro 76.000,00

- COMPARTO 6

o identificativo immobile 606 identificativo catastale foglio 10

particella 252 sub. 44 - Sup. commerciale mq. 40,00

• valore a base d'asta € 47.000,00



o identificativo immobile 607-a identificativo catastale foglio 10
particella 252 sub. 39 - Sup. commerciale mq. 38,00

- valore a base d'asta € 45.000,00

Totale valore immobili Comparto 6 pari a euro 92.000,00

**Il valore complessivo degli immobili oggetto di esecuzione è pertanto pari
a € 551.000,00 (cinquecentocinquantunomila euro,00).**

Quanto sopra è ciò che lo scrivente ritiene di dover porgere a espletamento
dell'incarico e, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento,
doverosamente ringrazia.

Con osservanza.

Berchidda 25 ottobre 2023.

Il Consulente Tecnico

(Geom. Roberto Casu)

