

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.ES. 103/2022

G.E. Dott. Francesco De Giorgi

Esecuzione Immobiliare promossa da

(CREDITORE PROCEDENTE)

Con l'avvocato ---

e

(CREDITORE INTERVENUTO)

contro

(DEBITORE)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Ing. Alessandro Argiolas

Piazza Deffenu 12, 09125 Cagliari

Tel. +393496016574

Mail: ing.alessandro.argiolas@gmail.com

Pec: alessandro.argiolas@ingpec.eu



Premessa

Con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, in data 27 settembre 2022 il sottoscritto Ing. Alessandro Argiolas, nato a Cagliari il 23 febbraio 1983, con studio professionale in Cagliari, piazza Deffenu 12, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 6927 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari veniva nominato CTU nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 103/2022 promossa da --- (CREDITORE PROCEDENTE), --- (CREDITORE INTERVENUTO) contro --- (DEBITORE); a seguito dell'incarico ricevuto si prestava regolare giuramento in data 30 settembre 2022.

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *a) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma 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;*
b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;
d) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
e) verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;
- 3) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) *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;

- 5) proceda –prima di tutto– all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;
- 6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;
- 7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

- 9) *accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);*
- 10) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 11) *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*
- 12) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 13) *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 14) *acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 15) *predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;*

Il Giudice dell'Esecuzione inoltre disponeva che l'esperto:

- a) *restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) *allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*
- c) *allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle*

operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it".
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Preso atto degli immobili oggetto di CTU così riassumibili:

- Comune di Cagliari. Sezione A, foglio 18, particella 7891, subalterno 26 via Barcellona n.45-47, categoria C/1, classe 10, consistenza 70 mq, superficie catastale 81 mq, rendita euro 3.311,52.
- Comune di Cagliari. Sezione A, foglio 18, particella 7891, subalterno 27 via Barcellona n.45-47, categoria C/1, classe 10, consistenza 20 mq, superficie catastale 24 mq, rendita euro 946,15,

il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo, prima di ogni altra attività, all'invio dell'informativa per il debitore esecutato (non andata a buon fine sia tramite l'invio via PEC a causa della non validità dell'indirizzo riportato presso il sito INIPEC del Ministero dello Sviluppo Economico e sia tramite l'invio di raccomandata ordinaria con ricevuta di ritorno) e alla verifica della completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c. per poi proseguire con l'istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto e il Comune di Cagliari. L'accesso ad una delle due unità immobiliari (subalterno 26) è stato effettuato in data 18 luglio 2023 alla presenza --- terzo occupante dell'immobile. Per quanto concerne il subalterno 27, inizialmente di difficile individuazione, sono seguiti svariati sopralluoghi alla presenza del delegato dell'IVG al fine di individuare il punto di accesso poi risultante all'interno di una proprietà privata estranea al procedimento e dalla quale risultava visibile l'unità immobiliare oggetto di valutazione ma inaccessibile a seguito del posizionamento di uno sbarramento metallico.

Dopo diverse comunicazioni inviate sia dall'IVG sia dal sottoscritto al G.E. contenenti gli esiti dei sopralluoghi e le riscontrate difficoltà di accesso, **il creditore procedente in data 26 giugno 2025 presentava istanza di rinuncia parziale relativamente al subalterno 27 con la**

contestuale richiesta di prosecuzione del procedimento esclusivamente per il subalterno 26.

Preso atto della richiesta del creditore precedente si completavano le operazioni peritali con l'analisi del mercato immobiliare relativo al Comune di Cagliari e le sue quotazioni al fine di poter ottenere il più probabile valore di mercato dell'unica unità immobiliare oggetto di esecuzione – subalterno 26.

Foglio riassuntivo procedura.

Come richiesto nel quesito 15 si riporterà il foglio riassuntivo della procedura.

Lotto Unico – Prezzo base d’asta: euro 180.800,00

Ubicazione: Cagliari (CA), via Barcellona 45/47 – Piano terra

Diritto reale: 1/1

Quota: 100%

Tipologia immobile: commerciale – attualmente adibito ad attività di ristorazione.

Estremi catastali:

- a) Comune di Cagliari, sezione A, foglio 18, particella 7891, subalterno 26, Zona Cens. 1, Categoria C/1, classe 10, consistenza 70,00 mq, superficie catastale 81 mq, rendita euro 3.311,52.

Stato conservativo: mediocre; necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Continuità delle trascrizioni: si

Conformità urbanistica: si.

Stato di occupazione: Occupato da terzi “*sine titolo*” fino al 30/08/2024, data in cui a seguito dell’Ordinanza del G.E., l’occupante veniva autorizzato a permanere nell’immobile pignorato sino all’aggiudicazione previo pagamento dell’indennità di occupazione.

Risposta ai Quesiti

Quesito 1: *“provveda – prima di tutto – a inviare all’esecutato l’informativa per il debitore, predisposta da quest’Ufficio;”*

Dopo un tentativo effettuato via PEC all’indirizzo indicato nel sito del Ministero per lo Sviluppo Economico per la società esecutata, l’informativa per il debitore è stata inviata via posta all’indirizzo del legale rappresentante della società indicato nell’atto di pignoramento senza che venisse ritirata. (Allegato 1).

Quesito 2a, 2b: *“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma 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;*

b) predisponga, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all’ultimo ventennio;

Negli atti del fascicolo della procedura esecutiva R.Es. numero 103/2022 il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all’art.567, 2° comma c.p.c. sulla base della Certificazione Notarile ex Articolo 567 del Codice di Procedura Civile sottoscritta dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio, con verifiche effettuate alla data del 23/03/2022; si specifica che, rispetto alla verifica presente nella documentazione in atti, ad oggi l’esecutato risulta ininterrottamente possessore del bene per negli ultimi vent’anni (atto di compravendita del 26/05/2003 – Rogante: Notaio Antonio Galdiero in Cagliari).

Nonostante la relazione ricomprenda entrambi le unità immobiliari oggetto dell’iniziale richiesta (subalterni 26 e 27), si riporterà di seguito in maniera analitica la continuità delle trascrizioni relative all’ultimo ventennio esclusivamente per l’unità immobiliare oggetto di valutazione (subalterno 26).

Generalità delle proprietà:

- ---, codice fiscale ---, proprietà per 1/1.

Descrizione dell’immobile e certificazione catastale:

- **Catasto Fabbricati**

- a) **Comune di Cagliari. Sezione A, foglio 18, particella 7891, subalterno 26** via Barcellona n.45-47, categoria C/1, classe 10, consistenza 70 mq, superficie catastale 81 mq, rendita euro 3.311,52.

Quadro sinottico di provenienza nel ventennio:

- Atto pubblico di compravendita del 21 maggio 2003, repertorio 21283/11039, Notaio Antonio Galdiero sede Cagliari; trascritto il 26 maggio 2003 ai nn.21493/16165.

A favore:

- --- codice fiscale ---

Contro:

- ---, nata a --- il ---, Codice Fiscale ---

Oggetto della compravendita:

- Immobile sito in Cagliari alla sezione A al foglio 18, particella 2766, 5123 e 2755 subalterno 1 (oggi censiti nel Comune di Cagliari, sezione A, foglio 18, particella 7891, subalterno 26 e 27)

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) **Iscrizione** nn. 21492/2512 del 26 maggio 2003 Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 21 maggio 2003, numero di repertorio 21284/11040 Notaio Galdiero Antonio, sede Cagliari.

- A favore di --- con sede in ---, codice fiscale --- (domicilio ipotecario eletto in ---, ---).
- Contro --- codice fiscale ---

Capitale: 70.000,00 euro per un totale di 140.000,00 con durata 10 anni

Gravata su immobile sito in Cagliari, sezione A, foglio 18 particella 2766, particella 5123, e particella 2755 subalterno 1.

- b) **Trascrizione** nn. 25156/17131 del 18 luglio 2008 nascente da verbale di pignoramento immobili del 03 luglio 2008, numero di repertorio 975/2008 emesso da UNEP Cagliari sede Cagliari

- A favore di --- con sede in ---, codice fiscale --- (Richiedente Avv. ---)
- Contro --- sede --- codice fiscale ---

Gravata su immobile sito in Cagliari, sezione A, foglio 18 particella 2766, particella 5123, e particella 2755 subalterno 1.

- c) **Iscrizione** nn. 30425/7735 del 9 settembre 2010. Ipoteca legale nascente da ipoteca esattoriale art. 77 DPR 29 settembre 1973 n.602 (introdotto dal 06 settembre 2010)

numero di repertorio 2010/54 emesso da Equitalia Sardegna SPA, Agente Riscossioni Cagliari – Sede Sassari)

- A favore di --- sede ---, codice fiscale --- (domicilio ipotecario eletto ---, viale --- -- --)
- Contro --- codice fiscale ---.

Capitale 37.983,30 euro, totale 75.966,60 euro.

Gravata su immobile sito in Cagliari, sezione A, foglio 18 particella 2766, particella 5123, e particella 2755 subalterno 1.

d) **Trascrizione** nn.8813/6439 del 23 marzo 2022 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 22 febbraio 2022, numero repertorio 711/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario – Sede Cagliari.

- A favore di --- con sede in ---, Codice fiscale --- (Richiedente ---, codice fiscale ---, viale --- -- --),
- Contro --- codice fiscale ---

Gravata su immobili siti in Cagliari, sezione A, foglio 18, particella 7891 sub 26 e 27 (precedentemente identificati nel Comune di Cagliari, sezione A, foglio 18 particella 2766, particella 5123, e particella 2755 subalterno 1).

Osservazioni Ipotecarie:

- a) Si specifica che nella certificazione notarile viene riportato l'atto in cui la sig.ra --- è diventata proprietaria degli immobili siti nel Comune di Cagliari sezione A al foglio 18, particella 2766, 5123 e 2755 subalterno 1 a seguito dell'atto di compravendita del 30 giugno 1992, rep. 279277397, Notaio Dolia Enrico con sede in Iglesias e trascritto il 2 luglio 1992 ai nn. 15624/10861 da potere di --- nato ad --- il ---.
- Tale atto di provenienza alla data attuale risulta escluso dalla verifica dell'ultimo ventennio.

Quesito 2c: *“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 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;”*

Sono state estratte le mappe censuarie del bene oggetto di esecuzione (Allegato 2). Trattandosi di un fabbricato non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito 2d: *“acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;”*

È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale così identificato:

- Atto pubblico di compravendita del 21 maggio 2003, repertorio 21283/11039, Notaio Antonio Galdiero sede Cagliari; trascritto il 26 maggio 2003 ai nn.21493/16165. (Allegato 4).

Quesito 2e: *“verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”*

È stato acquisito il certificato di stato civile del socio accomandatario dell'esecutata il sig. ---, nato a --- il ---, C.F. ---, il quale risulta libero (allegato 10).

Quesito 3: *“descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).”*

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 18 luglio 2023 alla presenza della Sig.ra ---, occupante.

L'immobile è ubicato nel Comune di Cagliari ed ha un doppio accesso dalla via Barcellona ai civici 45 e 47 su fronte strada all'interno del centro storico. Trattasi di unità immobiliare con accesso indipendente che si sviluppa unicamente al piano terra su fabbricato di maggiori dimensioni; l'attuale destinazione d'uso è di tipologia commerciale e nello specifico dedicata ad attività di somministrazione (ristorazione).

Lo schema strutturale rilevabile dalle planimetrie catastali e urbanistiche e in muratura portante in pietra (struttura originaria) e pareti divisorie interne in laterizio forato da 10 cm (adattamenti postumi).

L'unità immobiliare risulta così composta: sala ristorazione, cucina, antibagno e W.C. (personale), antibagno e due W.C. (pubblico). La sala ristorazione risulta finestrata verso l'esterno unicamente in corrispondenza due punti di accesso, mentre i tre vani W.C. sono dotati di infissi tipo vasistas in corrispondenza dell'adiacente pozzo luce non accessibile; tutti gli altri vani risultano privi di illuminazione ed aerazione diretta.

Rispetto alla situazione catastale e urbanistica non si rilevano opere in difformità e/o abusive.

La superficie utile dell'immobile può essere così riassunta:

- Sala ristorazione: 47,98 mq
- Cucina: 12,25 mq
- Antibagno (personale): 2,00 mq
- W.C. (personale): 2,84 mq
- Antibagno (pubblico): 3,96 mq
- W.C. (pubblico): 2,48 mq
- W.C. (pubblico): 2,87 mq

Totale superficie utile: 74,38 mq

Le dotazioni impiantistiche e le finiture sono da considerarsi in stato di mediocre manutenzione; è presente un impianto di climatizzazione tramite pompa di calore aria-aria mentre l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler elettrico; la cucina risulta dotata di impianto di aspirazione.

Per quanto concerne le finiture si evidenzia la presenza di una pavimentazione ceramica per tutto lo sviluppo dell'unità immobiliare; diversamente per quanto concerne le finiture degli elementi verticali si può riscontrare la presenza di elementi in pietra a vista e intonaco in corrispondenza della sala ristorazione aperta al pubblico diversamente per quanto concerne gli ambienti di servizio (cucina, antibagni e w.c.) si riscontra la presenza di un rivestimento ceramico per un'altezza media di 2,40 m mentre per la restante parte in eccedenza le pareti e i solai risultano intonacati e pitturati.

Nel complesso le finiture si presentano in uno stato di mediocre manutenzione in particolare in corrispondenza dei servizi con necessità di intervento per fenomeni infiltrativi.

Quesito 4: *“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;”*

Esclusivamente per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata accertata la conformità tra la descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento consentendone la sua univoca identificazione.

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Cagliari, in via Barcellona 45-47, piano terra e censita al catasto fabbricati alla sezione A, foglio 18, particella 7891, subalterno 26.

Quesito 5: *“proceda –prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;”*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastata.

Quesito 6: *“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;”*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata all'interno del PPQS_C (Perimetro del Piano Quadro per il Centro Storico di Cagliari) secondo il Piano Urbanistico Comunale di Cagliari nella zona A1_b1.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Cagliari, risulta assente la concessione originaria dell'intero fabbricato su cui sorge l'unità immobiliare oggetto di esecuzione in quanto verosimilmente antecedente all'obbligo di rilascio della licenza edilizia (ante 1942).

A seguito delle modifiche interne effettuate negli anni, la situazione attuale risulta sanata a seguito della pratica edilizia per *"mancata comunicazione opere interne"* presentata dal legale rappresentante della società esecutata, in data 14 luglio 2014 e identificata con il fascicolo 1446B/2014. Alla pratica risultano allegati: relazione di asseveramento delle opere a firma di tecnico abilitato, planimetria atta a localizzare l'immobile in quanto ricadente in centro storico, attestazione di versamento diritti di segreteria e sanzione pecuniaria, dichiarazione di conformità dell'impianto di climatizzazione con allegati previsti per Legge (planimetria, visura camerale impiantista), dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, illuminazione e forza motrice con allegati previsti per Legge (planimetria, visura camerale impiantista).

Dall'analisi della documentazione grafica e relazionale si evidenzia la rispondenza dello stato di sanatoria rispetto allo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo per cui non sono presenti opere in difformità e/o abusi.

Successivamente risultano depositate presso il SUAPE del Comune di Cagliari due ulteriori pratiche inerenti all'agibilità e il subingresso per cessione ramo d'azienda per lo svolgimento di attività di somministrazione entrambe a nome del terzo occupante: sig.ra --- legale rappresentante della società --- (Agibilità) e della società --- (Subingresso con cessione di ramo d'azienda) e nello specifico:

- Pratica di Agibilità SUAPE Comune di Cagliari codice univoco 13010/2014. Protocollo 191769/2014 del 22/08/2014, a nome della società --- a firma del rappresentante legale sig.ra ---, comprendente:
 - Modello Agibilità.
 - Dichiarazione di conformità impianto elettrico.
 - Dichiarazione di rispondenza impianto idrico-fognario.
 - Dichiarazione sostitutiva di Atto Notorio a firma della sig. --- circa l'autorizzazione all'invio della pratica di Agibilità.
 - Planimetria catastale aggiornata.
 - Ricevuta di avvenuta variazione catastale.
 - Modello F15 – procura.
- Pratica SUAPE Comune di Cagliari di Subingresso per cessione d'azienda in attività esistente di somministrazione alimenti e bevande codice univoco 13760/2014. Protocollo 241911 del 27/10/2014 intestata alla società --- a firma della rappresentante legale sig.ra --- comprendente:
 - Modello DUAAP.
 - Modello B5, somministrazione di alimenti e bevande.
 - Modello C2, subingresso.

- Modello D1, requisiti morali per l'esercizio di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande. ---.
- Modello D1, requisiti morali per l'esercizio di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande. ---.
- Modello D2, requisiti professionali per l'esercizio di attività di commercio alimentare e somministrazione di alimenti e bevande. ---.
- Modello E1, notifica Igienico-Sanitaria per alimenti destinati al consumo umano.
- Modello E7, denuncia per licenza fiscale per l'esercizio di vendita al minuto di alcolici.
- Istanza CdS e assolvimento imposta di bollo per subingresso in attività di somministrazione di alimenti e bevande.
- Modello E16, scarichi domestici recapitanti in fognatura.
- Modello F15 – procura.

Si evidenzia che il modello DUAAP nella sezione relativa al titolo e disponibilità dei locali riporta i seguenti titoli:

- Contratto Preliminare di Compravendita tra ---, e --- del 17.08.2012. Registrato all'Agenzia delle Entrate di Cagliari il 29/08/2012 col n. 6239
- Cessione di ramo d'azienda del 02.10.2014 rep. n. 44364 Registrato a Cagliari il 03.10.2014 al n. 6410

Si segnala infine se non risulta attivo alcun procedimento interdittivo da parte del Comune di Cagliari relativamente a tutte le pratiche sopra menzionate.

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

L'unità immobiliare non risulta frazionabile in quanto la soluzione tecnica risulterebbe antieconomica.

Quesito 8: *“se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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 e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio*

di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;"

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è intestata per l'intero alla società esecutata:

- --- con sede in ---. Partita Iva ---. Proprietà 1/1.

Quesito 9: *"accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);"*

L'unità immobiliare risulta occupata dalla Sig.ra --- legale rappresentante della società ---, la quale svolge al suo interno l'attività di ristorazione come da pratica di apertura trasmessa al SUAPE del Comune di Cagliari con codice univoco 13740/2014.

L'occupazione da terzi risultava effettuata *"sine titolo"* fino al 30/08/2024, data in cui, a seguito dell'Ordinanza del G.E., l'occupante veniva autorizzato a permanere nell'immobile pignorato sino all'aggiudicazione previo pagamento dell'indennità di occupazione.

Quesito 10: *"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"*

L'immobile risulta destinato a locale commerciale, di conseguenza, non ricorre il caso specifico.

Quesito 11: *"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;"*

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sono presenti unicamente dei vincoli di natura paesaggistica ai sensi della Legge 1497/1939 per aree dichiarata di notevole interesse pubblico vincolate con provvedimento amministrativo Codice SITAP 200010 in quanto ricadente all'interno del Centro Storico del Comune di Cagliari (DM 08/06/1977).

Quesito 12: *"verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;"*

L'unità immobiliare non risulta gravata da censo, livello o uso civico.

Quesito 13: *“determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;”*

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile, ossia il più probabile che lo stesso, in regime di ordinarietà, assume in un libero mercato di compravendita, si ritiene di dover utilizzare il criterio del “valore di mercato”. Il metodo di stima è quello comparativo, in base ad operazioni di compravendita effettuate nel Comune di Cagliari per immobili simili a quello oggetto di stima.

Con tale ricerca si arriva ad un valore in €/mq su superficie commerciale, il quale dovrà essere moltiplicato per la superficie dell'immobile oggetto dell'esecuzione; infine, si dovranno sottrarre i costi relativi alle opere edili per riportarlo ad uno stato di manutenzione ordinaria.

Il valore deriverà da una media dei valori presenti nelle offerte di compravendita per la zona omogenea per poi essere confrontati con i dati presenti nell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico sono stati presi i dati relativi all'Anno 2024 semestre 2, Provincia di Cagliari, Comune di Cagliari, Fascia/zona: Centrale/MARINA-STAMPACE destinazione: Negozi. Secondo le direttive dell'Agenzia delle Entrate la tipologia “Negozi” deve intendersi come categoria merceologica che comprende le attività commerciali al dettaglio, tra cui anche gli esercizi di somministrazione come per il caso specifico.

Le stesse tabelle prevedono due tipologie di valori sulla base dello stato conservativo dell'unità immobiliare:

- Normale: valore minimo a mq pari ad euro 1.700,00 e valore massimo pari ad euro 2.900,00.
- Ottimo: valore minimo a mq pari ad euro 2.700,00 e valore massimo pari ad euro 3.700,00.

Come verrà meglio esplicitato in seguito, sulla base dello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo, verranno utilizzati dei fattori comparativi che individuano uno stato conservativo normale per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Consistenza

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Catasto) raffrontate con misurazioni di verifica effettuate in loco.

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero; i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

L'immobile come descritto precedentemente si sviluppa su un livello avente unico accesso dalla via Barcellona 45-47.

Per l'intero immobile, i valori e le relative percentuali di ragguaglio in base alla tipologia di superficie, sono riportati nella tabella riepilogativa che segue.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	PERCENTUALE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
VANI PRINCIPALI E ACC. DIRETTI COMUNICANTI FUNZIONALI ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA'	mq 96,39	100%	mq 96,39
			TOT. mq 96,39

Stima del più probabile valore di mercato

Scopo della Stima

Scopo della stima è quello di attribuire il più probabile valore di mercato all'attualità circa il fabbricato in oggetto.

È necessario far presente che, in considerazione sia delle particolari caratteristiche costruttive e del grado di finiture, sia della necessità di potenziare ed adeguare alle normative attualmente vigenti gli impianti di cui l'immobile dovrà essere dotato, l'attività estimativa che è stata svolta si compone in sostanza di due fasi. Nella prima viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di manutenzione. Nella seconda a tale valore verrà sottratto il costo, sinteticamente determinato, necessario per riportare l'edificio dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale.

Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare un metodo diretto (sintetico-comparativo), il quale consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole sono stati utilizzati elementi desunti dall'offerta del mercato immobiliare, riferiti ad immobili siti nei pressi del fabbricato in oggetto, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Indagini di Mercato

Le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, relativi ad immobili con destinazione analoga all'immobile oggetto di stima.

Poiché la localizzazione è il fattore d'incidenza più importante, si è ritenuto opportuno limitare gli elementi da prendere in effettiva considerazione a quelli più vicini o più simili per appetibilità economica a quello da stimare.

I dati di mercato di cui si dispone sono stati posti a base della presente valutazione e possono essere sintetizzati nella tabella che segue:

	TIPOLOGIA EDILIZIA	UBICAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PREZZO DI VENDITA	PREZZO UNITARIO €/mq
1	Locali commerciali	Via Cavour	36	62.090,00	1.724,72
2		Via Cavour	200	420.000,00	2.100,00
3		Via Dettori	100	315.000,00	3.150,00
4		Via Dettori	44	159.000,00	3.613,63
5		Via Barcellona	80	135.000,00	1.687,50
6		Via dei Pisani	90	200.000,00	2.222,22

Effettuando la media aritmetica dei dati sopra riportati con l'esclusione dell'offerta più alta e l'offerta più bassa, è possibile ricavare che il valore medio unitario per la tipologia edilizia è pari a:

- Locali commerciali: 2.299,34 euro/mq

Trattandosi di valori desunti da offerte di mercato e non da compravendite realmente effettuate si porterà in detrazione una percentuale pari al 5% da considerarsi come la trattabilità del prezzo. Di conseguenza il valore unitario sarà di seguito rideterminato: 2.299,34 euro/mq * 0,95 = **2.184,37 euro/mq**

Borsino Immobiliare

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nell'immobile in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati in tabella

i dati relativi alla Provincia di Cagliari, Comune di Cagliari, Fascia/zona: Centrale/MARINA-STAMPACE destinazione: commerciale, ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I.

Il risultato dell'interrogazione dell'osservatorio del mercato immobiliare mostra tre tipologie di immobili: magazzini, negozi (stato conservativo normale), negozi (stato conservativo ottimo). Visto lo stato di fatto dell'unità immobiliare e il suo utilizzo, si è scelto di utilizzare la tipologia "negozi" con stato conservativo normale. Si specifica che secondo i parametri dell'Agenzia delle Entrate nella tipologia "Negozi" rientrano anche le attività di somministrazione di alimenti.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI

Comune: CAGLIARI

Fascia/zona: Centrale/MARINA%20-%20STAMPACE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	1300	1700	L	6,2	8,2	L
Negozi	Normale	1700	2900	L	14	22	L
Negozi	Ottimo	2700	3700	L	19	30	L

Stampa

Legenda



Confronto tra i valori unitari adottati e i listini immobiliari

Il confronto tra i valori unitari adottati ed i listini immobiliari viene sintetizzato nella tabella che segue:

Tipologia edilizia	Listini	Listino OMI		Valore Adottato
		min	MAX	
Commerciale	vendita	1.700,00	2.900,00	2.184,37

Da questa si evince che il valore unitario desunto dall'analisi di mercato ricade nell'intervallo dei valori minimi e massimi del listino immobiliare.

Revisione dei Valori

Definizione del valore unitario di mercato

Le indagini di mercato hanno permesso di determinare i valori medi di mercato relativi agli immobili siti nella zona omogenea dell'immobile oggetto di esecuzione e nello specifico:

Indagini di mercato presso Agenzie ed Operatori del settore: 2.184,37 euro/mq (media aritmetica con decremento e taglio offerte anomale). Il valore ottenuto ricade all'interno dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dimostrandone così una sua congruità.

Detrazioni per costi di manutenzione e demolizione abusi non sanabili

Occorre ribadire che i valori sopra indicati sono stati determinati nell'ipotesi di uno stato di conservazione e manutenzione del fabbricato ordinario nonché nella sua regolarità urbanistica. Pertanto, al fine di tenere conto in maniera appropriata dell'effettivo stato in cui versa attualmente l'immobile, occorre portare in detrazione al valore sopra indicato i costi relativi ai lavori di adeguamento degli impianti in base alla normativa vigente e alla manutenzione ordinaria o straordinaria.

- Manutenzione straordinaria, rifacimento impianti e finiture: alla luce dello stato dell'immobile si stima un valore pari ad euro 100,00 euro/mq per ripristino degli impianti e delle finiture per renderlo così in uno stato di ordinaria manutenzione.

Superficie Commerciale x stima costi ripristino = valore in detrazione

96,39 mq x 100,00 euro/mq = 9.639,00 euro (Iva di legge inclusa).

Sulla base di quanto evidenziatosi nel corso del sopralluogo, si può affermare che i costi da portare in detrazione rispetto al valore stimato dell'immobile sono pari a: 9.639,00 euro.

Definizione del valore di mercato

Alla luce di quanto affermato nel paragrafo precedente, si procede alla determinazione del valore dell'immobile da utilizzare ai fini della stima concernente, dato dalla moltiplicazione tra il valore unitario di mercato preso in considerazione e la superficie commerciale dell'immobile.

$VM * Sup.imm = 2.184,37 \text{ euro/mq} * 96,39 \text{ mq} = VM \text{ } 210.551,42 \text{ euro}$

Al valore dell'immobile andranno detratti i costi necessari per manutenzione ordinaria e straordinaria calcolati precedentemente:

$VM - Cn = 210.551,42 \text{ euro} - 9.639,00 \text{ euro} = VMImm \text{ } 200.915,42 \text{ euro}$

Al valore di mercato sopra determinato dovrà essere portato in detrazione il 10% sull'importo stimato per mancanza di garanzia sui vizi per cui il valore sarà il seguente:

$VMImm - GarViz = 200.915,42 \text{ euro} - (200.915,42 \text{ euro} * 0,1) = 180.823,88 \text{ euro}$

Per arrotondamento il valore stimato dell'immobile è pari a 180.800,00 euro.

Quesito 14: *“acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;”*

Dalle informazioni acquisite l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non ricomprende all'interno di alcun condominio.

Quesito 15: *“predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;”*

La check list è stata correttamente predisposta e riportata nell’allegato 11

Conclusioni:

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli allegati necessari all’espletamento dell’incarico.

Cagliari, 25.08.2025

Il CTU

Ing. Alessandro Argiolas

Elenco Allegati:

- Allegato 1. Informativa per il debitore.
- Allegato 2. Visura storica e planimetria catastale.
- Allegato 3. Ispezione ipotecaria.
- Allegato 4. Atto di compravendita del 21/05/2003, rep. 21283/11039, Notaio Antonio Galdiero.
- Allegato 5. Documentazione fotografica.
- Allegato 6. Verbale di sopralluogo.
- Allegato 7. Documentazione urbanistica – Pratica *“Mancata Comunicazione Opere Interne”* – 1446B/2014 del 14/07/2014.
- Allegato 8. Documentazione urbanistica – Pratica Agibilità. Codice univoco SUAPE 13010/2014.
- Allegato 9. Documentazione SUAPE Comune di Cagliari – Subingresso per cessione d’azienda in attività di somministrazione alimenti e bevande aperta al pubblico. Codice univoco SUAPE 13760/2014.
- Allegato 10. Certificato stato civile esecutato.
- Allegato 11. Check List.
- Allegato 12. Invio relazione ai creditori e al debitore.
- Allegato 13. Copia relazione epurata dei dati sensibili.

