

TRIBUNALE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Procedimento di espropriazione immobiliare iscritto al
R.Es. n°134/2024 del Tribunale di Cagliari.

G.E. DOTT.SSA SILVIA COCCO

PARTE RICORRENTE:

MARTE SPV S.r.l. rappresentata in forza da

BANCA FININT S.p.A. e più - Creditori

PARTE RESISTENTE:

XXXXX

CTU: DOTT. ING. MARCELLO BANNI



Indice generale

PARTI IN CAUSA E OGGETTO DEL RICORSO	2
DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI	2
RISPOSTA AL QUESITO N°1	3
RISPOSTA AL QUESITO N°2	18
RISPOSTA AL QUESITO N°3	21
RISPOSTA AL QUESITO N°4	21
RISPOSTA AL QUESITO N°5	22
RISPOSTA AL QUESITO N°6	23
RISPOSTA AL QUESITO N°7	23
RISPOSTA AL QUESITO N°8	24
RISPOSTA AL QUESITO N°9	24
RISPOSTA AL QUESITO N°10	24
RISPOSTA AL QUESITO N°11	24
RISPOSTA AL QUESITO N°12	25
RISPOSTA AL QUESITO N°13	32
RISPOSTA AL QUESITO N°14	32
CONCLUSIONI E DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA	33

PARTI IN CAUSA E OGGETTO DEL RICORSO

Il sottoscritto DOTT. ING. MARCELLO BANNI, con studio in Cagliari, in Via Enrico Pessina n°41, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Albo A n°6648, veniva nominato C.T.U. nell'udienza del 19 Luglio 2024, dal Tribunale Cagliari e nello specifico dal Giudice dell'Esecuzione DOTT.SSA SILVIA COCCO, nel procedimento di espropriazione immobiliare R.Es. N°134/2024,

PROMOSSA DA:

- ✓ MARTE SPV S.r.l. rappresentata in forza da BANCA FININT S.p.A. e più, con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n°1 - Creditore

CONTRO:

- ✓ XXXXX
Debitrice

Oggetto del pignoramento, sono gli immobili di seguito elencati:

- **BENE:** Quota di ½ su immobile sito in Ussana (CA) in Via Guglielmo Marconi n°11, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Mappale 246, cat. A/4, cl. 3, vani 11,5 e Rendita € 439,50.

DESCRIZIONE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, espletate le preliminari operazioni di acquisizione delle carte processuali a seguito di giuramento per conferimento incarico avvenuto il 19 Luglio 2024, procedeva con l'acquisizione tramite portale dell'Agenzia del Territorio, delle planimetrie catastali, della visura storica indicante le proprietà dei beni e con la visura ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento.

Come da prassi, veniva consegnata l'apposita "informativa per il debitore" in concomitanza del sopralluogo avvenuto in data 16 Settembre 2024 alle ore 15:00, regolarmente svolto alla presenza del rappresentate dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. Luca Farre e in rappresentanza dell'esecutata proprietaria dell'immobile oggetto di perizia, XXXXX (si veda verbale di sopralluogo – Allegato C), che in maniera estremamente cortese e collaborativa in ogni aspetto del sopralluogo, fornivano informazioni utili all'agevole svolgimento delle operazioni.

Successivamente, previo diversi appuntamenti ed accesso agli atti presso il Comune di Ussana, in data 15 Ottobre 2024 il sottoscritto CTU veniva in possesso della documentazione progettuale completa, inerente la Concessione Edilizia, le planimetrie, ecc., del bene oggetto di perizia.

RISPOSTA AL QUESITO N°1

- 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.;*

Lo scrivente, tramite ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e Ispezione Ipotecaria per il periodo dal 15/01/1991 al 31/12/2024 effettuata sul bene oggetto di pignoramento, ha individuato le seguenti iscrizioni e trascrizioni riportate di seguito:

- **BENE:** Quota di $\frac{1}{2}$ su immobile sito in Ussana (CA) in Via Guglielmo Marconi n°11, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Mappale 246.

1) TRASCRIZIONE del 28/09/2006:

Descrizione: DENUNCIATA SUCCESSIONE

Data: 01/06/2006

Numero repertorio: 25/748

Notaio: UFFICIO DEL REGISTRO

Sede: SANLURI (CA)

Tipo di Annotazione: ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione: SUCCESSIONE TESTAMENTARIA

A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 4 di 33

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Ulteriori informazioni:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

2) TRASCRIZIONE del 17/10/2007:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 31/07/2007

Numero repertorio: 12787/5175

Notaio: ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER

Sede: IGLESIAS (CA)

Tipo di Annotazione: ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione: ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ

A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Ulteriori informazioni:

XXXXX

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 6 di 33

3) TRASCRIZIONE del 23/03/2007:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 23/02/2007

Numero repertorio: 115738

Notaio: PUTZOLU ROBERTO

Sede: CAGLIARI (CA)

Tipo di Annotazione: ATTO TRA VIVI

Descrizione: ASSEGNAZIONE DIVISIONALE A CONTO DI FUTURA DIVISIONE

A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 7 di 33

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



4) TRASCRIZIONE del 02/08/2007:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 31/07/2007

Numero repertorio: 12787/5175

Notaio: ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER

Sede: IGLESIAS (CA)

Tipo di Annotazione: ATTO TRA VIVI

Descrizione: COMPRAVENDITA



A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

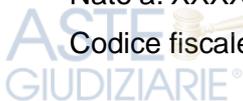
Codice fiscale: XXXXX



Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Ulteriori informazioni:

XXXXX

5) TRASCRIZIONE del 02/08/2007:

Descrizione: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data: 31/07/2007

Numero repertorio: 12788/5176

Notaio: ROMAGNO GIUSEPPE WERTHER

Sede: IGLESIAS (CA)

Tipo di Annotazione: IPOTECA VOLONTARIA

Descrizione: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 10 di 33

A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



Ulteriori informazioni:
XXXXX

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 12 di 33



6) TRASCRIZIONE del 29/04/2010:

Descrizione: ATTO AMMINISTRATIVO

Data: 19/04/2010

Numero repertorio: 3360/2010

Notaio: EQUITALIA SARDEGNA SPA AGENTE RISCOS.- CAGLIARI

Sede: SASSARI (SS)

Tipo di Annotazione: IPOTECA LEGALE

Descrizione: IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Ulteriori informazioni:

XXXXX

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 14 di 33

7) TRASCRIZIONE del 01/12/2011:

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 09/11/2011

Numero repertorio: 826/2011

Notaio: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Sede: SANLURI (CA)

Tipo di Annotazione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

8) TRASCRIZIONE del 11/09/2023:

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 17/02/2021

Numero repertorio: 3084

Notaio: TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sede: CAGLIARI (CA)

Tipo di Annotazione: ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione: DICHIARAZIONE EREDE

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 15 di 33

A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Ulteriori informazioni:

XXXXX

7) TRASCRIZIONE del 01/12/2011:

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 09/11/2011

Numero repertorio: 826/2011

Notaio: UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO

Sede: SANLURI (CA)

Tipo di Annotazione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 16 di 33

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



9) TRASCRIZIONE del 19/06/2024:

Descrizione: ATTO GIUDIZIARIO

Data: 28/05/2024

Numero repertorio: 2776

Notaio: CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI - UNEP

Sede: CAGLIARI (CA)

Tipo di Annotazione: ATTO ESECUTIVO CAUTELARE

Descrizione: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE



A favore:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



Contro:

Denominazione: XXXXX

Nato a: XXXXX

Codice fiscale: XXXXX



Ulteriori informazioni:

XXXXX

Perizia CTU - R.Es. N°134/2024

Pag. 17 di 33



RISPOSTA AL QUESITO N°2

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

A seguito della nomina come consulente tecnico d'ufficio conferita dalla Giudice istruttrice Dott.ssa Silvia Cocco, inerente il procedimento di esproprio immobiliare iscritto al R.Es. n°134/2024 Tribunale di Cagliari, in data 16/09/2024 alle ore 15:00, il sottoscritto CTU, effettuava un sopralluogo nell'immobile oggetto di contenzioso, sito nel Comune di Ussana con accesso principale in Via Guglielmo Marconi n°11 (anche se negli atti processuali e nella documentazione catastale viene indicato il civico 11, sulla soglia dell'immobile è indicato il civico 13) e accesso carrabile in Via Palmiro Togliatti n°16 (accesso non indicato nelle carte processuali o nella documentazione catastale).

L'immobile oggetto di stima, venne realizzato secondo la **Concessione Edilizia n°82 (prot.217/86)** rilasciata in data **30/04/1987**. Successivamente venne rilasciata l'**Autorizzazione Edilizia n°70/2007 del 02/11/2007** per la realizzazione di sole opere interne. In seguito alla sospensione dei lavori interni avvenuta in data 31/03/2008, si otteneva nuova **Autorizzazione Edilizia n°22/2209 in data 21/05/2009** (vedasi documenti allegati).

Descrizione esterna del bene:

L'immobile oggetto di stima è ricadente nella zona Urbanistica "A" (Centro storico), più precisamente nel Lotto 2; Isolato P; del Piano Particolareggiato del Centro Storico, con un'estensione di circa 246 mq. Il fabbricato indipendente, posto su due livelli fuori terra, è costituito da un prospetto principale che si affaccia sulla Via Guglielmo Marconi (Prospetto Nord) e da un prospetto secondario che si affaccia sulla Via Palmiro Togliatti (Prospetto Sud), mentre gli altri due prospetti risultano in aderenza parziale su altre proprietà. La quota del piano terra è a circa 20 cm dal piano stradale esterno (Via Marconi), mentre il piano primo si trova ad una quota di circa 3,70 m dal piano sottostante e il solaio all'intradosso è posto ad una quota di circa 6,50 m (solaio costituente la chiusura del sottotetto). La copertura dell'edificio, è costituita da un tetto a doppia falda, con colpo in mezzzeria posto parallelamente alla Via Marconi con pendenza delle falde di circa 17%. Nel cortile esterno, insiste un edificio separato dal corpo principale, adibito in progetto a Cucina Rustica con annessa Cantinola, ma che risulta attualmente in fase di realizzazione con la

presenza dei muri perimetrali e della copertura piana, ma totale assenza di finiture, di infissi, di impianti, ecc. Il cotile interno, con pavimentazione realizzata in cemento battuto lasciato al grezzo compresi i terrazzamenti di accesso all'immobile e i gradini esterni, permette l'accesso carrabile e il posteggio di uno o due veicoli.

Descrizione interna del bene:

Verificate le misure riportate nel progetto allegato alla concessione edilizia e alle successive Autorizzazioni Edilizie e tenuto conto delle tolleranze di legge e di alcune modifiche interne (sanabili con accertamento di conformità o mancata Scia), si riscontra una corretta corrispondenza delle superfici rilevate.

Internamente le superfici sono così suddivise:

PIANO	SUPERFICIE UTILE	DIMENSIONE (mq)
T	Ingresso/Soggiorno	45.51
T	Cucina/Pranzo	31.15
T	Disimpegno	1.53
T	Ripostiglio	2.52
T	Bagno	5.10
T	Sgombero (Locale esterno)	36.00
1	Camera	13.42
1	Bagno	7.68
1	Disimpegno	8.94
1	Stireria	11.38
1	Ripostiglio	4.08
1	Camera	24.76
1	Bagno	13.44
	Superficie Utile interna	205.51 mq

T	Cortile	80.68
1	Balcone	1.95
	Superficie esterna	82.63 mq

Struttura: Struttura in elevazione realizzata in muratura portante in blocchi di cls, con solai in laterocemento.

Tamponature e tramezzi: I tramezzi interni, realizzati in laterizio, sono rifiniti con intonaco del tipo civile. Tinteggiatura in tempera lavabile.

Impianti: Nell'immobile è regolarmente dotato di impianto idrico/fognario e dell'impianto elettrico. La climatizzazione estiva non è presente, mentre la climatizzazione invernale è garantita al piano terra da un camino a legna e nel piano superiore da stufe a gas o elettriche mobili.

Finiture interne: Gli intonaci sono di tipo civile, tinteggiati con pittura lavabile traspirante di colore chiaro per tutti gli ambienti. La scala di collegamento interna all'unità, è realizzata in muratura con gradini in marmo (sia alzata che pedata) di colore chiaro. L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle in Gres Porcellanato di colore chiaro, posato a collante. I rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura, è realizzato sempre con Gres Porcellanato. Gli infissi esterni di scarsa qualità e in stato manutentivo scadente, sono realizzati in legno, senza taglio termico e vetro singolo, protetti da portelloni di medesimo materiale e finitura o da grate in ferro battuto per le finestre al piano terra e prospicienti Via Marconi. Le porte interne, sono realizzate in legno tamburato. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino con finiture in legno.

Finiture esterne: Gli intonaci di tipo civile, sono tinteggiati con colori della gamma del rosa (prospetti), con particolari tinteggiati di colore bianco (fondi balconi e contorno infissi). Il balcone esterno, risulta realizzato con una lastra di marmo di colore chiaro, i parapetti sono realizzati in ferro battuto e si presenta in buone condizioni.

Condizioni generali: L'unità nelle parti esterne si presenta in discrete condizioni, anche se sono visibili evidenti colature d'acqua dalle soglie degli infissi (non dotati di rompigoccia) e la tintura risulta scolorita dal tempo. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino in legno di buona fattura. Internamente l'unità abitativa si presenta in discrete condizioni, anche se sono ben

visibili nel vano scala e nel piano superiore, numerose chiazze di umidità causate dalla non perfetta condizione della copertura. Gli infissi esterni, che risultano tutti realizzati in legno con monovetro, sono in discrete condizioni sul prospetto Nord (Via Marconi) ma in condizioni pessime per quanto riguarda il prospetto Sud (Via Togliatti) a causa del sole battente e delle intemperie. Il cortile risulta privo di rivestimenti sulla pavimentazione in cemento battuto o sulle scale di accesso al piano terra. Come già accennato, il vano separato dall'immobile e insistente sul cortile, risulta al grezzo, senza finiture quali intonaco o tinteggiatura e senza infissi.

RISPOSTA AL QUESITO N°3

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono errori 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.

Negli atti di pignoramento, viene descritto l'immobile oggetto di perizia con i seguenti dati identificativi:

BENE: Immobile sito in Ussana (CA) in Via Guglielmo Marconi n°11, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Mappale 246.

Tali dati identificano univocamente l'immobile a livello catastale e con quanto riportato nella Concessione Edilizia e nelle successive Autorizzazioni Edilizie. Tuttavia si sottolinea che la targhetta esterna sulla Via Guglielmo Marconi riporta il civico 13 (mentre il numero 11 identifica una serranda dell'immobile adiacente). Inoltre, non risulta catastalmente l'indicazione del secondo accesso dalla Via Palmiro Togliatti al civico 16, dato riportato però nella Concessione e nelle Autorizzazioni.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

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;

Il bene oggetto di perizia, risulta accatastato e identificato sia planimetricamente che analiticamente negli archivi dell'Agenzia del Territorio. Tuttavia si riscontra il mancato aggiornamento della planimetria in seguito ai lavori interni eseguiti con Autorizzazioni Edilizie e conclusi nel 2009, e ad alcune difformità riscontrate in fase di sopralluogo per le quali si dovrà procedere ad Accertamento di Conformità presso il Comune, prima di poter presentare la planimetria catastale aggiornata.

RISPOSTA AL QUESITO N°5

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;

Il bene oggetto di perizia risulta conforme allo strumento urbanistico vigente. Non si riscontrano difformità rispetto alla Concessione Edilizia n°82 del 30/04/1987, all'Autorizzazione

Edilizia n°70/2007 del 02/11/2007 e all' Autorizzazione Edilizia n°22/2209 del 21/05/2009 (vedasi allegati) ad esclusione di piccole modifiche interne facilmente sanabili. I rilievi eseguiti nel sopralluogo, confermano la regolarità dei beni, non eccedendo le tolleranze previste dalla norma. L'utilizzo dei beni è conforme alla destinazione d'uso originaria e allo strumento urbanistico vigente anche in considerazione dell'edificazione in zona Urbanistica "A" (Centro storico), più precisamente nel Lotto 2; Isolato P; del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

RISPOSTA AL QUESITO N°6

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.

La conformazione del bene oggetto di pignoramento, non consente la vendita separata in lotti, poiché trattasi di unità abitativa su due livelli con collegamento interno in condizioni tali da rendere non conveniente il frazionamento.

RISPOSTA AL QUESITO N°7

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 di 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.

Dalla visura catastale del bene oggetto di perizia, ovvero immobile sito in Ussana (CA) in Via Guglielmo Marconi n°11, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Mappale 246, cat. A/4, cl. 3, vani 11,5 e Rendita € 439,50, risultano proprietari per la rispettiva **quota di ½ in regime di separazione dei beni**, i seguenti soggetti:

- XXXXX

RISPOSTA AL QUESITO N°8

Accerti se l'immobile 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'immobile risulta occupato dalla figlia e dal genero dell'esecutata, oltre che da minore (figlia della coppia). Non è stato possibile accertare a quale titolo venga utilizzato il bene, non risultando contratti d'affitto, di comodato d'uso gratuito o altro documento simile.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il bene oggetto di perizia, non risulta assegnato ad eventuale coniuge separato.

RISPOSTA AL QUESITO N°10

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Sul bene pignorato, non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri o di altra natura che impediscano l'alienabilità o la divisibilità del bene. Anche l'insistenza del bene all'interno del centro storico, non comporta limiti in tal senso.

RISPOSTA AL QUESITO N°11

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

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico. Il diritto sui beni pignorati non deriva quindi da tali titoli.

RISPOSTA AL QUESITO N°12

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 di 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 eventuali spese condominiali insolute.

Valutata la consistenza dei luoghi, ed esaminato lo stato dell'immobile oggetto di pignoramento, si è proceduto con il calcolo delle superfici commerciali e con la stima dei valori mediante le tre seguenti metodologie di valutazione:

1. Valutazioni sintetiche comparative dirette sugli immobili, elaborate su ricerche di mercato e dati forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona (immobili assimilabili a quelli in esame);
2. Utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
3. Valutazione sull'immobile, ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

Per il calcolo della superficie commerciale, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero e sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile quindi, il computo delle superfici deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie e perimetrali per uno spessore massimo di 50 cm;

- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti per uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nel caso in esame avremo le seguenti superfici commerciali:

APPARTAMENTO OGGETTO DI STIMA	DIMENSIONE (mq)
Superficie Utile totale (100%)	205.51
Superficie muri interni e perimetrali esterni (100%)	27.84
Superficie muri divisori in comunione (50%)	10.14
Balconi e terrazze scoperte (25%)	0.49
Giardini di appartamento (15%)	12.10
Superficie Commerciale totale	256.08 mq

METODO - VALUTAZIONE SINTETICA COMPARATIVA:

Con l'utilizzo di tale metodologia, è stato possibile svincolarsi dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare

in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata. Per la comparazione, sono stati scelti n°5 immobili con caratteristiche simili di zona, utilizzo, dimensioni e caratteristiche generali. Attraverso l'assegnazione di coefficienti di merito (minori o uguali all'unità) per la valutazione di parametri quali, vetustà, piano, accessori, finiture, manutenzione, ecc., capaci di ragguagliare sotto il profilo estimale, le unità prese per la comparazione con l'immobile in oggetto.

Immobile di comparazione n°1:	
Agenzia:	GABETTI FRANCHISING SESTU
Ubicazione:	VIA MAXIA USSANA
Consistenza:	336 mq commerciali
Prezzo richiesto:	€ 225.000,00
Immobile di comparazione n°2:	
Agenzia:	EASYIMMOBILIARE.IT SRLS SAN SPERATE
Ubicazione:	USSANA CENTRO
Consistenza:	100 mq commerciali
Prezzo richiesto:	€ 180.000,00
Immobile di comparazione n°3:	
Agenzia:	HOUSE CO SAN SPERATE
Ubicazione:	USSANA CENTRO
Consistenza:	90 mq commerciali
Prezzo richiesto:	€ 170.000,00
Immobile di comparazione n°4:	
AGENZIA:	IMOBILIANDO HINTERLAND
Ubicazione:	VIA VITTORIO EMANUELE II USSANA
Consistenza:	177 mq commerciali
Prezzo richiesto:	€ 139.000,00
Immobile di comparazione n°5:	
Agenzia:	ADG IMMOBILIARE DI ANDREA DE GIOANNIS
Ubicazione:	VIA PASCOLI USSANA
Consistenza:	160 mq commerciali
Prezzo richiesto:	€ 135.000,00

Si sono ottenuti i seguenti parametri per l'ottenimento di un valore medio:

Immobile di comparazione	Consistenza (mq)	Prezzo richiesto (euro)	Coefficienti di merito attribuiti	Costo a mq raggugliato
1	336	€ 225.000,00	1.00	€ 669.64
2	100	€ 180.000,00	0.90	€ 1.620.00
3	90	€ 170.000,00	0.80	€ 1.511.11
4	177	€ 139.000,00	1.00	€ 785.31
5	160	€ 135.000,00	1.00	€ 843.75
Valore medio				€ 1.085.96

Ottenendo quindi un valore medio arrotondato di € 1.085,00 e considerando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima calcolata precedentemente, si avrà:

- **BENE OGGETTO DI STIMA:** 256.08 mq (superficie commerciale) * € 1.085,00 = **€ 277.846,80**

2° METODO - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI:

Con l'utilizzo della seguente metodologia, è stato possibile ottenere un ipotetico valore medio di mercato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio. La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Ogni territorio comunale è segmentato in una o più zone omogenee. La zona omogenea OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Valutazione banca dati quotazioni immobiliari: I valori di riferimento presenti in banca dati (Anno 2024 – Primo Semestre) saranno i seguenti:

Provincia: CAGLIARI**Comune:** USSANA**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO ABITATO**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 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	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3,2	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	2,5	3,2	L

Utilizzando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima e considerando l'immobile come "abitazioni civili" con stato conservativo normale, utilizzando il valore medio visto l'attuale stato di conservazione e i materiali utilizzati nella realizzazione dell'immobile, si avrà:

- **BENE OGGETTO DI STIMA:** 256.08 mq (superficie commerciale) * € 950,00 = **€ 243.276,00**

3° METODO – REDDITIVITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

Con la terza metodologia, è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività, considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi. La valutazione sui beni in oggetto, è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'agenzia del territorio (riportato nella tabella utilizzata nella seconda metodologia) si è arrivati a determinare il valore medio di locazione per gli immobili. Tale valore, sarà poi capitalizzato, ottenendo un reddito annuo netto applicando un determinato saggio. La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato. La determinazione del saggio di capitalizzazione, partendo da un valore medio reperibile nella letteratura tecnica, si ricava da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

	Minimo	Massimo
Centri di grandi dimensioni	0,50%	4,50%
Centri di medie dimensioni	1,50%	5,50%
Centri di piccole dimensioni	2,00%	6,00%

In questo caso, trattandosi di un centro di piccole dimensioni (Ussana) in area ad uso prevalentemente residenziale, si assumerà un saggio di capitalizzazione base medio per i beni oggetto di perizia pari a: $r = 4,00\%$ (immobili ad uso residenziale)

Al saggio base si applicheranno i seguenti criteri:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	Incr./decr.
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti, ecc.	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,80 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,60 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Diminuendo le caratteristiche negative e aumentando quelle positive, ricaveremo il saggio da utilizzare r_m (saggio medio). Valutando il canone d'affitto al netto delle spese di manutenzione

ordinaria e straordinaria, servizi e amministrazione.

$$V = R_m \text{ netto (annuo)} / r_m$$

Si precisa che per l'ottenimento del canone di locazione mensile si devono indicativamente effettuare le detrazioni percentuali da operarsi sul reddito lordo, che sono così riassumibili:

Tipo di decremento	Valore minimo	Valore massimo
Spese di manutenzione ord. e straord.	3.00%	6.00%
Spese per servizi ed amministrazione	2.00%	3.50%
Alee per sfitti ed inesigibilità	0.00%	2.00%
Spese per assicurazioni	1.00%	2.50%
Aliquote di ammortamento	0.50%	5.00%
Aliquote per imposte e tasse	10.00%	30.00%
Totale	16.50%	49.00%

Valutazione redditività del canone di locazione beni: Considerando i dati di riferimento presenti in banca dati per i beni, utilizzando sempre il valore medio si avrà:

- $R_m = 256.08 \text{ mq (superficie commerciale)} * 3,70 \text{ €/mq} = \text{€ } 947,50 \text{ (mensile)}$

Applicando una riduzione o aumento al canone mensile secondo tabella e arrotondando per eccesso, applicando quindi un saggio di capitalizzazione determinato con i parametri di detrazione e somma dei coefficienti, si avrà per gli immobili in oggetto un canone mensile di € 800,00 con un valore di $r_m = 3,81\%$, ottenendo quindi il valore degli immobili pari a:

- **BENE OGGETTO DI STIMA: $V = R_m \text{ netto} / r_m = (800,00 \text{ €} * 12 \text{ mesi}) / 0,0381 = \text{€ } 251.968,50$**

COMPARAZIONE FINALE DELLE TRE METODOLOGIE

Metodo di stima	Valore ricavato
1°	€ 277.846,80
2°	€ 243.276,00
3°	€ 251.968,50
Valore medio	€ 257.697,10

Al valore ricavato dai tre metodi sopra descritti, deve essere sottratto il costo per la presentazione di una pratica edile per la sanatoria delle leggere modifiche interne e per la presentazione di pratica catastale per l'allineamento della planimetria, per un importo a corpo stimato totale di € 5.000, ottenendo un valore medio arrotondato del bene oggetto di stima allo stato attuale, pari a:

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA ALLO STATO ATTUALE € 252.000,00.

RISPOSTA AL QUESITO N°13

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 di perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento, non fa parte di complesso immobiliare o condominio, non avendo quindi spese di gestione pendenti.

RISPOSTA AL QUESITO N°14

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 allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI E DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PERIZIA

In conclusione delle operazioni peritali, il VALORE DEL BENE OGGETTO DI STIMA è pari a € 252.000,00 (euro centotrentacinquemila/00).

A seguire, gli allegati richiamati nei paragrafi di cui sopra. Nello specifico:

- Allegato A – Documentazione fotografica;
- Allegato B – Documentazione catastale;
- Allegato C – Verbale di sopralluogo;
- Allegato D – Documentazione progetto;
- Allegato E – Rilievo metrico immobile;
- Allegato F – Check-list.