
ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
Esecuzione immobiliare n. 145/2019
Consulenza tecnica d'ufficio



RELAZIONE

Creditore procedente:



Debitori:



ING. DANIELA MEREU

Via Agostino di Castelvì 12

09129 Cagliari - Tel. e fax 070 3514559

E-mail d.mereu@diatono.it



Sommario

1	Premessa	2
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	4
3	Riepilogo dei dati essenziali della procedura	4
4	Risposte ai quesiti.....	5
4.1	Quesito 1 - Invio informativa per il debitore	5
4.2	Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti	5
4.2.1	Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.	5
4.2.2	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
4.2.3	Visure e planimetrie catastali, certificato di destinazione urbanistica	6
4.2.4	Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni.....	6
4.2.5	Stato civile.....	6
4.3	Quesito 3 - Descrizione degli immobili pignorati.....	7
4.3.1	Descrizione dell'immobile.	7
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento.....	10
4.5	Quesito 5 - Aggiornamenti catastali.....	10
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia	10
4.6.1	Regolarità edilizia.....	11
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti	12
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota.....	13
4.9	Quesito 9 - Stato degli immobili (possesso del bene).....	13
4.10	Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati.....	13
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato.....	13
4.12	Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici.....	13
4.13	Quesito 13 - Valore degli immobili pignorati	13
4.14	Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali.....	15
4.15	Quesito 15 - Check list	15
5	Conclusioni	15
6	Allegati.....	15



1 Premessa

La sottoscritta ing. Daniela Mereu, con studio in Cagliari, via Castelvì n. 12, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 3910, email d.mereu@diatono.it, pec daniela.mereu@ingpec.eu, in data 29/11/2021 è stata nominata perito estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al R.E. n. 145/2019 promosso da

[REDACTED] dante mandato alla
contro i signori [REDACTED]

La S.V.I. mi conferi il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;*
- 2) *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;*
 - a) *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;*
 - b) *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;*
 - c) *acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
 - d) *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 urbanistica – 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 obblazioni 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 esecutato 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.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono schematicamente riassunte le principali operazioni eseguite al di fuori dello studio della scrivente. Le attività peritali sono state per alcuni periodi sospese a causa della pandemia COVID-19 (L. 27/2020).

Data	Attività svolta al di fuori dello studio
27/06/2022	San Gavino Monreale. Individuazione dell'immobile pignorato sito in via Po n. 30
11/07/2021	San Gavino Monreale. Accesso e verifica dello stato dei luoghi e rilievo metrico e fotografico dell'immobile sito in via Po n. 30.
18/08/2022	Cagliari. Ufficio postale – Invio scheda informativa alla signora [REDACTED]
09/08/2022	San Gavino Monreale. Ufficio tecnico verifica documentazione - rinvio per riconsegna atti cartacei non riproducibili dal comune
21/09/2022	San Gavino Monreale. Ufficio tecnico verifica documentazione - Riconsegna atti cartacei non riproducibili dal comune

3 Riepilogo dei dati essenziali della procedura

TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 145/2019
Creditore Procedente	[REDACTED]
Debitori	[REDACTED]
Titolo	Contratto di mutuo Ipoteca iscritta in data 27/07/2016
Importo	€ 218.260,74
Pignoramento	
Trascriz. – RG	16758
Trascriz. – RP	12572
Trascriz. – Data	12/06/2019
Data di notifica	26/04/2019
Iscrizione a ruolo - Doc. depositata	
Nota iscriz. (data deposito)	29/04/2019
Titolo esecutivo (data deposito)	29/04/2019
Precetto (data deposito)	29/04/2019
Atto di pignoramento (data deposito)	29/04/2019
Nota di trascrizione (data deposito)	20/06/2019
Attestazione conformità (data deposito)	29/04/2019
Istanza di vendita - Data deposito	28/05/2019

TRIBUNALE DI CAGLIARI	RE 145/2019
<i>Deposito documenti ex art. 567 cpc</i>	
Data deposito	20/06/2019
Ottenuta proroga del termine	-
Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile	si
Individuazione beni pignorati	San Gavino Monreale Locale commerciale in via Po n.38/40, PT NCEU foglio 44, particella 287, subalterno 1. Piena proprietà

4 Risposte ai quesiti

4.1 Quesito 1 - Invio informativa per il debitore

La sottoscritta ha consegnato a mano l'informativa al debitore [REDACTED] in data 11/07/2022 e ha inviato l'informativa al debitore [REDACTED] con raccomandata del 18/08/2022.

4.2 Quesito 2 - Verifiche e acquisizione di documenti

4.2.1 Verifica documentazione art. 567 c. 2 c.p.c.

In atti è presente una certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 CPC) del Notaio Alberto Parisio depositato il 20/06/2019; tale documento è risultato idoneo all'uso.

4.2.2 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Di seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni dedotto dalla relazione notarile su menzionata.

- **Ipoteca volontaria**, presso L'Agenzia del Territorio di Cagliari, servizio di Pubblicità immobiliare

- iscritta a Cagliari il 27/07/2016
- Reg. gen. 20907 - Reg. part. 2800
- Contro: [REDACTED]
- A favore [REDACTED]
- Immobili (piena proprietà): Comune di san Gavino Monreale (CA), NCEU, foglio 44, mappale 287, subalterno 1.
- Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio Tardiola Paolo del 22/07/2016 rep. 43449/24401

• **Verbale di pignoramento immobili**, presso L'Agenzia del Territorio di Cagliari, servizio di Pubblicità immobiliare

- Trascritto a Cagliari il 12/06/2019
- Reg. gen. 16758 - Reg. part. 12572
- Contro: [REDACTED]
- A favore: [REDACTED]
- Immobili (piena proprietà): Comune di san Gavino Monreale (CA), NCEU, foglio 44, mappale 287, subalterno 1.
- Titolo: Atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Cagliari del 30/04/2019 rep. 2428/2019.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta ha accertato la continuità nelle trascrizioni nell'ultimo ventennio e la tabella seguente riepiloga i passaggi catastali e gli atti intercorsi. È allegata alla presente relazione la nota di trascrizione dell'atto di accettazione tacita di eredità a ministero Notaio Sergio Floris del 17/05/2011 (v. all. 1).

Atto	A favore	Contro
Accettazione tacita di eredità notaio Sergio Floris del 17/05/2011, trascritta il 23/05/2011 ai nn. 10292/14696 ([REDACTED] deceduta il 22/03/2009)	[REDACTED]	[REDACTED]
Accettazione tacita di eredità notaio Sergio Floris del 17/05/2011, trascritta il 23/05/2011 ai nn. 10291/14695 ([REDACTED] deceduto il 21/12/1998)	[REDACTED]	[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2.3 Visure e planimetrie catastali, certificato di destinazione urbanistica

La visura e la planimetria sono stati acquisiti presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate e sono allegati alla presente relazione (v. all. 2, a e b).

4.2.4 Atti di provenienza ultraventennale e continuità nelle trascrizioni

Come anticipato al par. 4.2.2, la sottoscritta ha acquisito la nota di trascrizione dell'atto di accettazione tacita di eredità a ministero notaio Sergio Floris allegato alla presente relazione (v. all. 1) verificando la continuità delle trascrizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2.5 Stato civile

La sottoscritta ha acquisito dal Comune di San Gavino Monreale, in data 11 luglio 2022, la comunicazione di stato di famiglia per entrambi gli esecutati (v. all. 3, a e b) e ha completato le richieste dell'estratto dell'atto di matrimonio con le annotazioni al margine ai comuni di Ales e Locri, e resta ancora in attesa di riscontro.



4.3 Quesito 3 - Descrizione degli immobili pignorati

L'immobile pignorato, con accesso dalla via Po n. 30, è una porzione di un maggiore fabbricato commerciale che si sviluppa al piano terra (coordinate geografiche 39.324250, 8.470593).

Come si può dedurre dall'esame della foto satellitare che segue, l'immobile si trova nella periferia sud-ovest del centro abitato di San Gavino Monreale.



Fig. 1. Posizione dell'immobile pignorato rispetto al centro abitato di San Gavino Monreale (foto satellitare ©Google).

4.3.1 Descrizione dell'immobile.

Su una vasta area (di circa 3500 mq) prospiciente la via Po e la via Ticino, interclusa tra lotti, è stato regolarmente edificato a partire dal 1962, e in più occasioni modificato, un edificio ad uso commerciale; dall'edificazione sul vasto lotto deriva un'area ineditata 'retrostante' il cui unico accesso carrabile avviene dalla via Ticino e che serve le diverse unità immobiliari che vi prospettano. Oggetto della presente relazione è una porzione del maggiore complesso su citato, posto al margine del lotto, originariamente adibita a locale commerciale per la vendita al dettaglio (market) e successivamente modificata a favore dell'ampliamento dei locali commerciali confinanti e di proprietà degli stessi esecutati, che non sono oggetto di perizia. Pertanto l'immobile pignorato risulta essere una porzione dell'area ineditata e una porzione del maggior edificio commerciale, entrambe non univocamente definite da confini materialmente realizzati (come muri, reti o recinzioni) ma solo dai confini indicati nelle

planimetrie catastali tali da ritenerle in parte funzionalmente legate alle porzioni escluse dal pignoramento.

In particolare sono oggetto della presente relazione:

1. Il locale, di circa 350 mq, edificato al solo piano terra con struttura in pilastri in cemento armato e solai latero-cementizi piani. L'accesso al locale avviene da una porta protetta da una serranda metallica, posta sulla via Po al n. 30, che al momento del sopralluogo risultava non funzionante sia perché variamente sbarrata nella parte interna, sia a causa della mancanza di energia elettrica per l'intero edificio che rendeva inattivo il motore della serranda stessa. Il locale, attualmente non utilizzato e ingombro di materiali vari, è variamente rifinito al civile: le murature perimetrali (verso gli altri lotti confinanti e la strada) sono intonacate, tinteggiate, in parte rifinite con specchi e presentano varie riprese di intonaco e macchie di umidità; le pareti che delimitano il locale verso il restante complesso commerciale, sono realizzate in cartongesso, e risultano prive di rasatura e tinteggiatura. La pavimentazione, dove non ingombra di materiali edili di risulta, è realizzata in piastrelle ceramiche uniformi e continue, di colore chiaro e appare in buono stato. Il soffitto piano del locale presenta due altezze - a seguito di fasi di edificazione succedutesi nel tempo - e appare rifinito variamente sia al civile che con un controsoffitto a quadrotti in fibra minerale in cui sono alloggiate le luci. Le condizioni generali del locale sono mediocri, sia per le opere di finitura incomplete, gli infissi variamente realizzati in materiali non più rispondenti agli attuali standard di efficienza termica e confort acustico, sia per le numerose infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura piana, denotate anche dall'ammaloramento dei quadrotti del cartongesso e dalle tracce di umidità sul soffitto. Si deve inoltre indicare che il locale è dotato di impianti elettrici, di impianto di climatizzazione, realizzati sia sottotraccia che fuori traccia - di cui non si ha avuto alcuna certezza di funzionamento, a causa dell'assenza di energia elettrica - ma risulta privo di servizi igienici. Sul lato opposto all'ingresso dalla via Po e prospiciente il cortile interno sono presenti alcune finestre e un'altra apertura dotata di serranda metallica che consente di accedere al cortile/area posteriore. Su tale area risulta edificata, con struttura metallica e copertura in pannelli ondulati metallici, una tettoia priva di autorizzazione edilizia di circa 45 mq. **Si deve precisare che solo questo locale è univocamente perimetrato da strutture murarie.**



2. Una stretta fascia, di circa 80 mq, del maggiore locale commerciale che in passato fu sede di un ristorante/pizzeria ma che appare oggi non utilizzato. La porzione è suddivisa in tre parti: una porzione della sala ristorante, una porzione del disimpegno, e una porzione del locale tecnico. Le porzioni della sala ristorante e del disimpegno sono adiacenti al locale di cui al punto precedente e da questo delimitate dalla pannellatura in cartongesso descritta sopra, ma prive di delimitazione verso il maggiore locale commerciale, mentre la terza (porzione del locale tecnico) è adiacente al disimpegno. L'individuazione di tali ambienti è schematizzata nella planimetria di rilievo allegata (v. all. n. 4)

3. L'area incolta posteriore, di circa 510 mq, a cui si accede dalla via Ticino tramite il cancello metallico carrabile o dal locale di cui al punto 1 di questo paragrafo; si noti che il cancello d'accesso non ricade esclusivamente nel lotto di perizia, ma è comune al maggiore complesso edificato a far data dal 1962. Tale area risulta delimitata verso i lotti confinanti di altra proprietà, ma si apre senza soluzione di continuità verso il maggior complesso di cui fa parte e di cui costituiva parte dell'area parcheggio.



Fig. 2. Rispetto al maggiore lotto rappresentato dal contorno giallo, l'oggetto di pignoramento, è approssimativamente individuato dal contorno rosso tracciato sulla foto satellitare (©Google). Gli accessi al lotto avvengono dalla via Po e dalla via Ticino, approssimativamente indicati dalle frecce gialle.

La planimetria del fabbricato, ricavata per la porzione pignorata dai rilievi eseguiti dalla sottoscritta consulente, con l'ausilio di due collaboratori, e dai progetti presentati al comune, è contenuta nell'allegato n. 4.

Per una valutazione delle caratteristiche del fabbricato e del relativo stato di manutenzione si rinvia anche alle fotografie allegate e alle relative didascalie (v. all. n. 6).

La tabella seguente contiene il riepilogo delle superfici calpestabili nette interne dei vani commerciali e del cortile esterno. Per individuare i vani indicati nelle tabelle occorre fare riferimento alla planimetria dello stato di fatto (v. all. n. 4).

San Gavino Monreale – locale commerciale – via Po n. 30			
n.	Descrizione	Superficie NETTA (mq)	superficie LORDA (mq)
1	Locale commerciale (intero vano)	348,25	461,36
2	Disimpegno (porzione)	14,84	
3	Locale commerciale (porzione)	56,91	
4	Locale tecnico	2,97	
5	Area esterna	513,63	541
Totali superfici (mq)		936,6	1002,36

L'immobile risultava così identificato al catasto fabbricati del comune di San Gavin Monreale:

- foglio 44, part. 287, subalterno 1, categoria C/1, classe 4;

intestato agli esecutati [REDACTED] per la piena proprietà.

4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

Agli atti è presente l'atto di pignoramento a firma dell'avvocato [REDACTED] datato 16/04/2019. La descrizione del fabbricato in esso contenuta consente di identificare l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

4.5 Quesito 5 - Aggiornamenti catastali

Al catasto fabbricati del Comune di San Gavino Monreale l'immobile in oggetto è correttamente identificato al foglio 44, particella 287, subalterno 1, alla categoria C/1, classe 4, consistenza 423 mq, superficie catastale totale 558 mq.

4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistico-edilizia

Il lotto oggetto d'interesse è compreso, secondo lo strumento urbanistico vigente, nella zona omogenea B1. Nell'ambito del PUC su indicato l'immobile ricade inoltre all'interno del limite

di perimetrazione delle aree potenzialmente oggetto di contaminazione passiva ai sensi del DM 471/99 e DM 12/03/2003.

Si deve però anche indicare che il costruito oggetto di perizia risulta compreso nelle aree di perimetrazione di rischio e pericolosità idraulica del Piano di Assetto Idrogeologico come area di pericolosità idraulica molto elevata (zona B – Hi4) e pertanto secondo le Norme di Attuazione vigenti non è consentito l'ampliamento del volume già realizzato o la demolizione per la ricostruzione, mentre per le opere di manutenzione straordinaria occorre presentare un idoneo Studio di compatibilità idraulica (v. art. 24 del PAI). Nell'allegato n. 5A si riporta lo stralcio della tavola del PUC con le indicazioni sopra riportate.

4.6.1 Regolarità edilizia

È stata esaminata la documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Gavino Monreale riferita al maggiore lotto edificato che comprende anche l'immobile in oggetto.

Si è potuta pertanto verificare la regolarità edilizia del costruito, limitatamente alle porzioni oggetto d'interesse, e si riportano i titoli abilitativi rilasciati fin dalla originaria edificazione e visionati dalla scrivente:

- Autorizzazione Edilizia n. 56/62 del 14/07/1962 (realizzazione del primo edificio);
- Autorizzazione Edilizia n. 146/69-E del 30/09/1969;
- Licenza di costruzione n. 140/75-E del 16/10/1975;
- Concessione Edilizia n. 19/78-E del 28/02/1978;
- Autorizzazione Edilizia n. 143/79-V del 07/11/1979;
- Concessione Edilizia n. 88/92-E del 11/09/1992;
- Concessione Edilizia n. 105/92-E del 24/12/1992;
- Concessione Edilizia n. 75/93-E del 04/08/1993 (ampliamento del locale oggetto di perizia);
- Pratiche SUAPE in formato digitale identificate dai seguenti codici univoci: (292/2015) – (563/2016) - (566/2016) - (567/2016) - (568/2016) - (572-2016)

In particolare sono state allegate alla presente relazione:

- lo stralcio della tavola n. 3 allegata alla Concessione Edilizia n. 75/93, relativa all'ampliamento risalente al 1993 della porzione di locale d'interesse (v. all. n. 5b2);
- lo stralcio della tavola n. 3 allegata alla comunicazione SUAPE 563/2016 la cui situazione di progetto ha portato all'organismo rilevato dalla scrivente e che nella rappresentazione dello stato di fatto si ipotizza ricalcasse l'originaria disposizione che determinò i confini catastali (v. all. 5D).

Dal confronto tra la documentazione messa a disposizione dal Comune e lo stato di fatto rilevato dalla sottoscritta sono risultate le seguenti difformità, evidenziate nella planimetria predisposta dalla scrivente. (v. all. n. 4):

- a. realizzazione di una tettoia con struttura metallica della superficie indicativa di 45 mq con accesso dal locale commerciale n. 1 e dall'area esterna.
- b. realizzazione delle finestre prospettanti il cortile interno difformi da quelle di progetto (sono presenti due finestre al posto delle tre indicate nella planimetria progettuale)

Per la loro tipologia ed estensione, nonché per la particolarità dei vincoli della zona d'interesse, **l'abuso A) non è sanabile** ai sensi delle leggi vigenti. I costi da sostenere per la demolizione, le sanzioni, gli oneri comunali, le spese professionali, possono essere approssimativamente stimati in euro 4.000,00 (quattromila), oltre a IVA di legge;

mentre **l'abuso B) è sanabile** presentando una richiesta di accertamento di conformità; i costi da sostenere per la regolarizzazione comprendenti le sanzioni, gli oneri comunali, le spese professionali, possono essere approssimativamente stimati in euro 2.500,00 (duemilacinquecento), oltre a IVA di legge.

Si precisa inoltre che per il maggior complesso commerciale di cui l'immobile pignorato fa parte risulta presentata regolare certificazione di agibilità, tale documento è però relativo all'immobile nel suo complesso e dovrà essere ripresentata al momento del frazionamento dello stabile, corredata dalle certificazioni di tutti gli impianti facenti parte del locale suddiviso.

4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti

La suddivisione in più lotti appare non applicabile. Si ribadisce che la delimitazione degli immobili oggetto di perizia non è fisicamente determinata, sarà necessario realizzare una separazione fisica tra gli immobili pignorati e le porzioni non oggetto di esecuzione. Il costo per la realizzazione di tale partizione è riportato nell'allegato n. 8 e sarà decurtato dal valore dell'immobile.

Si deve inoltre precisare che dal punto di vista edilizio sarà necessaria la presentazione di una **pratica di frazionamento** che consenta di separare l'oggetto in perizia dal maggior fabbricato; la presentazione di tale documento dovrà essere effettuata da parte di tutti i proprietari degli immobili coinvolti e dovrà concludersi con la dichiarazione di agibilità redatta da tecnico abilitato da presentarsi alla conclusione delle opere di frazionamento dello stabile, la



dichiarazione dovrà essere corredata dalle certificazioni di tutti gli impianti presenti nei locali frazionati.

La pratica edilizia di frazionamento nelle due unità edilizie sarà soggetta anche alla corresponsione degli oneri di costruzione (posti circa al 10% del costo di costruzione) e alle spese professionali, queste ultime si possono approssimativamente stimare in euro 3.500,00 (tremilacinquecento), oltre a IVA di legge;

4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota

L'immobile oggetto del procedimento è pignorato per l'intera proprietà.

4.9 Quesito 9 - Stato degli immobili (possesso del bene)

Per quanto si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, l'immobile è inutilizzato. Resto in attesa della risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate e dalla Questura di Cagliari rispettivamente sulla esistenza di eventuali contratti di locazione e comodato o di eventuali comunicazioni di cessione ai sensi dell'art. 12 del D.L. 59/78 riferite all'immobile pignorato.

4.10 Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Gli esecutati sono coniugati come reso dal certificato di stato di famiglia rilasciato dal comune di San Gavino Monreale (v. all. 3). Resto in attesa dell'estratto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine da parte dei comuni di Ales e Locri.

4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato

Sui beni pignorati non sono stati rilevati vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

4.12 Quesito 12 - Censi, livelli o usi civici

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

4.13 Quesito 13 - Valore degli immobili pignorati

Per ricercare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato un procedimento di stima sintetico, basato sulla comparazione con dati ricavati da banche dati di valori immobiliari, adottando come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale.

Nella tabella seguente è riportato il calcolo della superficie convenzionale commerciale dell'immobile, ottenuto mediante l'applicazione alle superfici lorde di opportuni coefficienti correttivi di ragguaglio. Considerando che, come chiarito al par. 4.6.1, sono presenti irregolarità edilizie-urbanistiche, nel computo delle superfici prudenzialmente:

- sono stati considerati come non eseguiti (o meglio, come rimessi in pristino) gli ampliamenti realizzati in assenza di autorizzazione;

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI				
n.	Descrizione	Superficie lorde (mq)	coeff. Ragguagl.	superficie lorde ragguagliata (mq)
	Locale commerciale	461,36	1	461,36
	Area esterna	541	0,1	54,1
Totali superfici convenzionali (mq)				515,46

Di seguito sono riepilogati in forma aggregata i principali valori di mercato che sono stati acquisiti e le relative fonti:

Fonte	Valore di mercato unitario (€/mq)		
	min	max	medio
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Comune di San Gavino Monreale, destinazione commerciale, tipologia magazzini, anno 2021, II semestre, zona Periferica/Periferia Abitato, stato conservativo normale, valori riferiti alla superficie lorde.	500,00	700,00	600,00
Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Comune di San Gavino Monreale, destinazione commerciale, tipologia negozi, anno 2021, II semestre, zona Periferica/Periferia Abitato, stato conservativo normale, valori riferiti alla superficie lorde.	650,00	900,00	775,00

Considerate le caratteristiche dell'immobile, l'assenza di servizi igienici e di impianti autonomi regolarmente certificati, la non esclusività dell'accesso carrabile all'area parcheggi, la posizione rispetto al centro abitato e l'attuale andamento del mercato immobiliare, si ritiene che possa essere utilizzato il seguente valore unitario: 550,00 €/mq.

Tenuto conto:

- dei costi per la regolarizzazione edilizia-urbanistica, già sommariamente stimati in euro (4.000+2500) 6.500,00, come specificato al paragrafo 4.6.1;
- dei costi di costruzione del muro di divisione del locale commerciale, stimati secondo l'allegato 8 e dai relativi oneri di costruzione da versare al comune, posti pari al 10% del costo di costruzione stesso, sommariamente stimati in euro 17.290;
- dei costi per la presentazione della pratica di frazionamento, già sommariamente stimati in euro 3.500,00, come specificato al paragrafo 4.7;

si ricava il seguente valore di mercato:

$$515,46 \times 550,00 \text{ €/mq} - (6.500,00 + 17.290,00 + 3.500,00) \text{ €} = 256.213,00 \text{ euro}$$

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato del complesso degli immobili pignorati è pari a:

euro 257.000,00 (duecento cinquantasettee mila).

4.14 Quesito 14 - Informazioni su spese fisse, straordinarie, condominiali

Non risulta che siano presenti vincoli od oneri condominiali inquanto non è costituito un condominio.

4.15 Quesito 15 - Check list

La sottoscritta ha compilato la check-list allegata al decreto di nomina e la depositerà tramite il portale telematico PCT contestualmente alla presente relazione (v. all. 9).

Al paragrafo 3 di questo documento sono contenuti i dati riassuntivi di cui al quesito 15.

5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io sottoscritto ing. Daniela Mereu rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

6 Allegati

1. Atto di provenienza ultraventennale
2. Visure e planimetrie catastali
3. Certificati di Stato di famiglia
4. Planimetria dello stato di fatto dell'immobile pignorato con indicate le opere abusive
5. Documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di San Gavino Monreale
 - A. stralcio zonizzazione del PUC
 - B. C.E. 75-93 stralcio tavole 2, 3 e 3ter
 - C. C.E. 105-92
 - D. Pratica SUAPE 563-2016 stralcio tavola 3
6. Documentazione fotografica
7. Processo verbale di sopralluogo
8. Computo metrico lavori minimi di separazione dei locali
9. Check-list

Cagliari, settembre 2022

Il consulente tecnico d'ufficio
(Ing. Daniela Mereu)