

- 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 precedenti 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;
- 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.

Successivamente il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo, prima di ogni altra attività, all'invio dell'informativa per il debitore esecutato 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. Veniva fissato il sopralluogo per il giorno 27 Ottobre 2020 alle ore 11.30 presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in Cagliari, via Is Mirrionis 103/B. L'avviso del sopralluogo è stato comunicato all'esecutato tramite Pec del 21 Ottobre 2020.

Foglio riassuntivo procedura.

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

Lotto Unico – Prezzo base d'asta: Euro 470.000,00



Ubicazione: Cagliari (CA), via Is Mirrionis n°103b – Piano terra e piano interrato

Diritto reale: 1/1



Quota: 100%

Tipologia immobile: Locale commerciale

Estremi catastali:

- a) Comune di Cagliari, sezione urbana A, foglio 7, particella 3232, subalterno 52, Zona censuaria 1, Categoria C/1, classe 6, consistenza 981 mq, superficie catastale 1.087 mq, rendita Euro 25.281,55.
- b) Comune di Cagliari, sezione urbana A, foglio 7, particella 3232, subalterno 3. Bene comune non censibile.

Stato conservativo: locale inagibile a seguito di una parziale demolizione delle murature interne, assenza di impianti e parziale demolizione delle finiture (controsoffitti, pavimenti, intonaci, etc.)

Continuità delle trascrizioni: si

Conformità urbanistica: No. Presentato condono edilizio per cambio d'uso (da garage a locale commerciale) e allo stato attuale sospeso. Sulla base della documentazione e delle comunicazioni depositate presso l'edilizia privata del Comune di Cagliari l'immobile è da considerarsi sanabile.

Visto lo stato del condono risulta assente il certificato di agibilità.

Stato di occupazione: Libero



Risposta ai Quesiti

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

L'informativa per il debitore è stata inviata tramite PEC nella data del 10 Luglio 2020.
(cfr. 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 202/2018 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 dall'Dott. Vincenzo Pistilli Notaio, datata 07 Settembre 2018;

Descrizione degli immobili e certificazione catastale:

- Catasto Fabbricati

a) Comune di Cagliari. Sezione A, foglio 7, mappale 3232, subalterno 52
categoria C/1 di metri quadri 981, piano terra-seminterrato sito in via Is

Si segnalano le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento dati di superficie.
- Variazione del 16/12/2014 protocollo n. CA0260121 in atti dal 16/12/2014 Bonifica identificativo catastale (n. 61004/2014). Costituita dalla soppressione della particelle al catasto edilizio urbano sezione A, foglio 7, particella 422, subalterno 52 per allineamento mappe.
- Variazione del 18/11/2014 protocollo n. CA0227011 in atti dal 18/11/2014 codifica piano incoerente (n.53074.1/2014).
- Variazione del 05/04/2012 protocollo n.CA0126080 in atti dal 05/04/2012 Inserimento corrispondenza istanza 125810/2012 (n.8509.1/2012).
- Variazione nel classamento del 26/01/2010 protocollo n.CA0032207 in atti dal 26/01/2010.
- Variazione della destinazione del 15/07/2009 protocollo n.CA0322718 in atti dal 15/07/2009. Locale di sgombero – locale commerciale (n.18851.1/2009) derivato dalla sezione A, foglio 7, mappale 422, subalterno 48 categoria C/2 di 1000 metri quadri.
- Recupero di situazione pregressa del 11/05/1985 protocollo n. CA0369776 in atti dal 29/05/2007 (n. 975.1/1985).

- b) **Comune di Cagliari. Sezione A, foglio 7, mappale 3232, subalterno 3** bene comune non censibile sito in via Is Mirrionis 103 piano seminterrato e terra.

Si segnalano le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 16/12/2014 protocollo n.CA0260121 in atti dal 16/12/2014 per bonifica identificativo catastale (n.60964.1/2014). Costituita dalla soppressione al catasto edilizio urbano della sezione a, foglio 7, particella 422 subalterno 3.
- Afferente a unità non censita ma già accatastata – preallineamento (n.975.1/1985) del 11/03/1985 protocollo n.216006 in atti dal 30/05/2001.

- Catasto Terreni

- c) Comune di Cagliari, Foglio 7 mappale 3232 ente urbano di metri quadrati

1191.

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 e presenti nell'allegato 3. Trattandosi di un immobile 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;”*

Gli atti di provenienza ultraventennale sono i seguenti:

- Atto pubblico di compravendita del 23/02/1959 repertorio 7099, raccolta 4073, Notaio Francesco Vacca; trascritto in data 20/03/1959 ai numeri 3663 registro generale e 3282 registro particolare. (Allegato 5)

- Atto costitutivo società in data 15/06/2007, Notaio Roberto Onano, repertorio 11419/6233, portante conferimento in società e trascritto in data 19/06/2007 ai numeri 24872 registro generale e 16149 di registro particolare. (Allegato 6)

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.;”*

L'esecutato è un ente giuridico, società in accomandita semplice, di conseguenza non ricorre il caso del quesito.

L'immobile è ubicato nel Comune di Cagliari ed ha accesso dalla via Is Mirrionis 103b con vetrina su strada e atrio che conduce al piano interrato previo superamento di una scala interna. Trattasi di unità immobiliare ubicata all'interno di maggior fabbricato di 7 piani fuori terra. Le strutture portanti sono realizzate con un'intelaiatura di pilastri e travi in cemento armato e solai in latero cemento. Le pareti divisorie interne al locale oggetto di esecuzione sono realizzate in blocchi di laterizio.

Il fabbricato confina con: via Is Mirrionis, via Anglona, sezione A foglio 7 mappale 3412, seziona A foglio 7 mappale 3412.

La superficie utile dell'immobile data dalla somma dei due subalterni è pari a 1.083 mq.

La prima porzione di immobile sita al piano terra-seminterrato può identificarsi con il subalterno 3 il quale, come descritto precedentemente, permette il raggiungimento del locale interrato (sub 52) tramite una scala interna. A quest'ultimo si può accedere previo superamento di una porta antincendio.

Il locale commerciale si presenta in uno stato di evidente ammaloramento, fatiscenza ed inagibilità a seguito di problematiche strutturali e di infiltrazioni chiaramente visibili durante il sopralluogo. La configurazione originaria è stata modificata a seguito di parziali demolizioni delle partizioni interne. Le componenti impiantistiche sono assenti e le finiture si presentano in uno stato di parziale demolizione (controsoffitti, intonaci, tinteggiature, pavimenti, etc.).

Su alcune porzioni del locale sono visibili i segni di uno sfondellamento del solaio interpiano e il distacco del copriferro delle travi in cemento armato.

Al centro del locale sono presenti evidenti segni di infiltrazione visibili in corrispondenza del pavimento.

Attorno al locale commerciale è presente un cavedio di isolamento dalle pareti controterra.

A seguito delle demolizioni sopra descritte sono parzialmente individuabili i vani raffigurati nella planimetria catastale e conseguentemente ai fini della valutazione si utilizzerà l'estensione complessiva del locale pari a 1.227 mq sulla cui base si calcolerà la superficie commerciale.

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:"

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento consentendone la sua univoca identificazione.

L'immobile è sito in via Is Mirronis 103, piano terra e seminterrato definito come bene comune non censibile (sezione a, foglio 7, mappale 3232, subalterno 3) e 103/b destinato a locale commerciale (sezione a, foglio 7, mappale 3232, subalterno 52).

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;"*

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Sono presenti delle modifiche interne derivanti da opere di demolizione. Le modifiche rilevate non influiranno sulla rendita catastale in quanto trattasi di edificio C1 commerciale per il quale la rendita viene calcolata sui mq.

Il subalterno 3 risulta Bene Comune non Censibile, così come da atto di provenienza, nonostante abbia perso la sua funzione in quanto unico accesso al locale commerciale (sub 52) ed annesso ad esso.

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'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in **zona B3 / Zone omogenee B confermate** così come da zonizzazione del Piano Urbanistico di Cagliari.

L'intero fabbricato è stato realizzato a seguito della **Concessione Edilizia del 12/02/1968** Protocollo n° 1388 Pratica Edilizia n° 32403.

Originariamente il locale oggetto di valutazione era adibito a garage con accesso tramite una rampa carrabile posta in corrispondenza dell'attuale civico 103b. Internamente erano presenti due scale di collegamento ai piani superiori del fabbricato.

Dopo la costruzione originaria sono state eseguite delle **modifiche in assenza di titolo edilizio** che hanno portato alla trasformazione dell'autorimessa interrata in locale commerciale. Le principali opere eseguite sono individuabili nella rimozione della rampa carrabile in luogo di una scalinata di accesso e la chiusura delle due scale condominiali rendendo così completamente autonomo dal fabbricato il locale oggetto di esecuzione. Inoltre sono state apportate delle modifiche murarie per diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche impiantistiche e di finitura.

Al fine di sanare i suddetti abusi **è stata presentata domanda di Condono Edilizio, ai sensi della legge n° 47 del 28 febbraio 1985** in data 02.10.1986 inviata dal Sig.

Visto quanto sopra, da quanto si evince dalla documentazione analizzata, la domanda di condono edilizio può essere portata a termine con la presentazione delle integrazioni richieste dal Comune di Cagliari. Ovviamente, visto lo stato attuale dell'immobile, dovranno essere effettuati i lavori di ripristino dei luoghi per renderlo agibile e poter rispettare tutti i requisiti di Legge per un attività commerciale (tali costi verranno evidenziati in fase di valutazione dell'immobile. Cfr. quesito 13).

Il costo delle spese tecniche necessarie per portare a termine la domanda di condono edilizio viene stimato in Euro 8.000,00 inclusa accessori di Legge.

Non essendo stato portato a termine il Condono Edilizio, l'immobile risulta **privo del certificato di Agibilità.**

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; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale:”*

L’immobile risulta frazionabile in due sotto unità ma **si ritiene antieconomico il frazionamento** in quanto vi sarebbe la necessità di monetizzare una gran parte di denaro per il rispetto degli standard di parcheggio.

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);”*

I beni oggetto di esecuzione sono da considerarsi liberi anche a causa dell'inagibilità e inutilizzabilità del locale. E' stata effettuata la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali contratti di locazione registrati con esito negativo. (Allegato 9)

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 non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge in quanto trattasi di un locale commerciale.

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.

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'immobile non risulta gravato 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 medio 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 2020 semestre 2, Fascia/zona: Is mirrionis – monte claro con destinazione Commerciale.

Le stesse tabelle prevedono un valore minimo a mq pari ad euro 800 ed un valore massimo pari ad euro 1800.



Consistenza

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Catasto), la cui consistenza è stata verificata durante il sopralluogo.

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 unico livello al piano interrato e a seguito delle opere di demolizione effettuate non è ravvisabile una suddivisione definita per ambienti.

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	mq 1.087,00	100%	mq 1.087,00
VANI SECONDARI E ACC. DIRETTI COMUNICANTI (SCALE DI ACCESSO E CORRIDOIO)	mq 140,00	50%	mq 70,00
			TOT. mq 1.157

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.

E' 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, per la regolarizzazione urbanistica e le spese condominiali insolute.

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	Commerciale	Via Abruzzi	700	500.000	714,28
2		Via Malfidano	170	145.000	852,94
3		Montesanto	38	50.000	1.315,78

Effettuando la media aritmetica dei dati sopra riportati, è possibile ricavare che i valori medi unitari per le due tipologie edilizie sono pari a:

- Destinazione commerciale: 961,00 €/mq

Trattandosi di valori desunti da offerte di mercato e non da compravendite realmente effettuate si porterà in detrazione una percentuale pari al 15% da considerarsi come la trattabilità del prezzo. Di conseguenza il valore unitario sarà di seguito rideterminato: $961,00 \text{ €/mq} \cdot 0,85 = 816,85 \text{ €/mq}$

Borsino Immobiliare

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati in tabella i dati relativi alla provincia di Cagliari, Comune di Cagliari, fascia/zona: Periferica/Is Mirrionis-Monte Claro con 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 due tipologie di immobili commerciali per la zona omogenea di riferimento: magazzini e negozi. Sulla base della tipologia del locale oggetto di analisi e delle sue caratteristiche si ritiene che debbano essere utilizzati i valori per la categoria "magazzini".

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI
 Comune: CAGLIARI
 Fasciazione: Periferica/IS MIRRIONIS - MONTE CLARO
 Codice di zona: D10
 Mirrionis centrale n. 3
 Tipologia prevalente: Adattata a qualsiasi destinazione
 Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	Prezzo/mq (€)
Magazzini	NORMALE	800	1100	1,37
Negozi	NORMALE	1100	1000	0,91

- Lo STATO CONVENZIONATO esiste dal 1980 (MATERCOLE) e riferisce il prezzo alla tipologia di zona.
- Il valore di mercato è espresso in Euro (€) e riferisce il prezzo al metro quadro (mq).
- Il valore di mercato è espresso in Euro (€) e riferisce il prezzo al metro quadro (mq).
- La posizione dei confini è indicata in Euro (€) e riferisce il prezzo al metro quadro (mq).
- Per la tipologia Box, il prezzo è espresso in Euro (€) e riferisce il prezzo al metro quadro (mq).
- Per la tipologia Box, il prezzo è espresso in Euro (€) e riferisce il prezzo al metro quadro (mq).

Legende

- Il valore di mercato è espresso in Euro (€) e riferisce il prezzo al metro quadro (mq).
- Il valore di mercato è espresso in Euro (€) e riferisce il prezzo al metro quadro (mq).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Buono
- Medio
- Scadente

Nelle interrogazioni della Zona omogenea è indicata la tipologia prevalente e il prezzo al metro quadro (mq) riferisce il prezzo al metro quadro (mq).

Per maggiori dettagli visitate il sito www.astejudiziarie.it

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	800,00	1.100,00	816,85

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: 816,85 €/mq (media aritmetica con decremento). Il valore ottenuto ricade all'interno dei valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dimostrandone così una sua congruità.

Detrazioni per costi di manutenzione, regolarizzazione urbanistica e spese condominiali insolute

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, alla manutenzione ordinaria, alla regolarizzazione urbanistica e alle spese condominiali.

- Manutenzione straordinaria, rifacimento impianti e finiture: alla luce dello stato dell'immobile il quale attualmente può considerarsi inagibile a causa delle svariate demolizioni effettuate all'interno, la rimozione degli impianti e delle finiture, si stima un valore pari ad euro 400,00 Euro/mq per il rifacimento delle porzioni demolite o rimosse, il rifacimento degli impianti e delle finiture per renderlo così in uno stato di ordinaria manutenzione.

Superficie Commerciale x stima costi ripristino = valore in detrazione

1.157,00 mq x 400,00 Euro/mq = Euro 462.800,00 (Iva di legge inclusa).

- Spese tecniche per completamento pratica di condono edilizio o in alternativa per recupero piano interrati ai sensi della L.R. 1/2021: Euro 8.000,00 (Iva di legge inclusa).
- Spese condominiali insolute al 31.12.2020: Euro 3.670,46



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: 462.800,00 Euro + 8.000,00 Euro + 3.670,46 Euro = **474.470,46 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.

$$Vm * Sup.imm = 816,85 \text{ €/mq} * 1.157,00 \text{ mq} = VM 945.095,45 \text{ Euro}$$

Al valore dell'immobile andranno detratti i costi necessari per manutenzione, regolarizzazione urbanistica e spese condominiali calcolati precedentemente:

$$VM - Cn = 945.095,45 \text{ Euro} - 474.470,46 \text{ Euro} = VMImm 470.624,99 \text{ €}$$

Per arrotondamento il valore stimato dell'immobile è pari a 470.000,00 €

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;"*

Sono state regolarmente richieste le informazioni relative al quesito all'amministratore del condominio Dott. Mauro Puglisi la cui documentazione è visionabile nell'allegato 10.

Di seguito di riportano i dati ottenuti per l'immobile oggetto di esecuzione:

Consuntivo anno 2019:

- Gestione ordinaria: 1.150,64 Euro
- Messa in sicurezza balconi: 1.154,74 Euro



Preventivo anno 2020:

- Gestione ordinaria: 1.148,23 Euro



Spese condominiali insolute al 31.12.2020: 3.670,46 Euro

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, 03.06.2021

Il CTU

Ing. Alessandro Argiolas

Elenco Allegati:

- Allegato 1: Informativa per il debitore
- Allegato 2: Visure catastali
- Allegato 3: Estratto di mappa e planimetria catastale
- Allegato 4: Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5: Atto di compravendita Notaio Vacca
- Allegato 6: Atto di costituzione società Notaio Onano
- Allegato 7: Documentazione fotografica
- Allegato 8: Verbale di sopralluogo
- Allegato 9: Verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate
- Allegato 10: Spese condominiali insolute e di gestione
- Allegato 11: Check List
- Allegato 12: Documentazione urbanistica
- Allegato 13: Invio relazione al creditore e al debitore.