

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione per la procedura esecutiva R.G. n°245/1989 promossa da:

**SEZIONE AUTONOMA DEL CREDITO
FONDIARIO DEL BANCO DI SARDEGNA**

Rappresentata dall'Avv. **FILIPPO CAO**

CREDITORE INTERVENUTO

IVG SARDEGNA S.r.l.

Rappresentata dall'Avv. **FRESI LINO ICILIO FELICE**

CONTRO



• **PREMESSE**

In data 03 novembre 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dall'Ill.^{mo} Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.^{ssa} Flaminia Ielo, di redigere supplemento di Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente alla procedura in epigrafe.

Bisogna premettere che lo scrivente, già in data 07 giugno 2006, era stato nominato CTU per la presente procedura esecutiva dalla Dott.^{ssa} Claudia Belelli ed aveva quindi depositato in data 28 settembre 2006 la prima consulenza tecnica; successivamente il 09 dicembre 2008 ed il 22



Dott. Ing. Marco Dettori

N°R.G. 245/1989

maggio 2013 aveva depositato due supplementi di consulenza tecnica richiesti.

Premesso quanto sopra, al fine di evadere l'incarico ricevuto, esaminata la documentazione allegata al fascicolo telematico, ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Catastale e di Pubblicità Immobiliare (All. 2) ed a recarsi per la verifica dello stato dei luoghi il 07 maggio 2024 alle ore 14:30 presso l'immobile oggetto di stima; nell'occasione, alla presenza del [REDACTED] addetto dell'IVG, si procedette ad un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa ed alla realizzazione di un rilievo fotografico (All. 1) al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi. In seguito agli accertamenti effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1

- **Verifiche, 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;**

Dall'esame dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni presenti nel fascicolo cartaceo dell'immobile datati 21 aprile 1992 e 01 luglio 1993, inerenti alle verifiche effettuate rispettivamente a nome [REDACTED] quest'ultima era l'ex proprietaria del terreno, si può affermare che, nel loro complesso, i certificati risultano essere completi seppur, ovviamente, non aggiornati.

Pagina 2 di 34



Per quanto sopra, visto però il lungo periodo intercorso dai predetti certificati lo scrivente ha ritenuto corretto effettuare una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare se, dal **08 giugno 1991**, data dell'ultimo gravame riscontrato, ad oggi, vi fossero stati ulteriori gravami riguardanti l'immobile in esame e, dalla verifica eseguita, si è potuto riscontrare che sono presenti ulteriori gravami sull'immobile oggetto di perizia, gli stessi verranno di seguito elencati ed allegati in coda **(All. 3)**.

In merito al quesito n°2/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;**

2.a.1 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1° IPOTECA VOLONTARIA DI LIRE 317.370.000

- **Iscrizione n°559 del 06 aprile 1982 alla Casella n°7.258.**
- **A favore Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna con sede in Cagliari;**
- **Contro ██████████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████████
██████████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;**
- **Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.**

2° ANNOTAMENTO DI CONFERMA

- Annotazione n°125 del 18 gennaio 1983 alla Casella n°1.251.

3° IPOTECA VOLONTARIA DI LIRE 170.340.000

- Iscrizione n°1.114 del 16 luglio 1982 alla Casella n°14.136.
- A favore Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna con sede in Cagliari;

- Contro ██████████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████████ ██████████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;
- Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

4° ANNOTAMENTO DI CONFERMA

- Annotazione n°124 del 18 gennaio 1983 alla Casella n°1.250.

5° IPOTECA VOLONTARIA DI LIRE 178.000.000

- Iscrizione n°1.026 del 17 giugno 1983 alla Casella n°13.047.
- A favore Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna con sede in Cagliari;
- Contro ██████████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████████ ██████████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;
- Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

 **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****6° PATTI CONTRATTUALI E VINCOLO DI DESTINAZIONE**

- **Trascrizione n°5.743 del 06 aprile 1982 alla Casella n°7.259.**
- **A favore Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna con sede in Cagliari;**
- **Contro ██████████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;**
- **Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.**

7° PATTI CONTRATTUALI E VINCOLO DI DESTINAZIONE

- **Trascrizione n°11.333 del 16 luglio 1982 alla Casella n°14.137.**
- **A favore Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna con sede in Cagliari;**
- **Contro ██████████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;**
- **Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.**

8° PATTI CONTRATTUALI E VINCOLO DI DESTINAZIONE

- **Trascrizione n°10.718 del 17 giugno 1983 alla Casella n°13.048.**
- **A favore Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di Sardegna con sede in Cagliari;**

- Contro ██████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████
██████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;
- Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante
fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al
Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

9° ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Trascrizione n°15.658 del 01 agosto 1989 alla Casella n°20.699.
- A favore Sezione Autonoma di Credito Fondiario del Banco di
Sardegna con sede in Cagliari;
- Contro ██████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████
██████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;
- Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante
fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al
Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

10° ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Trascrizione n°9.533 del 08 giugno 1991 alla Casella n°13.651.
- A favore Lecca Giovanni nato a Cagliari il 05 maggio 1938;
- Contro ██████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938;
- Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante
fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al
Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

Dott. Ing. Marco Dettori

N°R.G. 245/1989

11° ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE IN RINNOVAZIONE

- Trascrizione n°17.014 del 31 luglio 2009 alla Casella n°24.249.
- A favore Banco di Sardegna con sede in Cagliari;
- Contro ██████████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 ██████████
██████████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;
- Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

PROVENIENZA E VENTENNIO

12° ATTO DI COMPRAVENDITA

- Trascrizione n°16.948 del 16 novembre 1974 alla Casella n°19.619.
- A favore ██████████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████████
██████████ a Vallermosa il 02 gennaio 1944;
- Contro ██████████ Antonietta nata a Decimoputzu il 17 febbraio 1910;
- In forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Mario Mazzola del 30 ottobre 1974 repertorio n°28.173;
- Immobile Quota pari al 100% del terreno di 4.180 mq sito in Decimoputzu (CA) censito al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

Ulteriori verifiche;

Come detto, al fine di verificare l'esistenza di nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di consulenza, è stata eseguita una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare (**All. 3**) al fine di verificare se, dal **08 giugno 1991** ad oggi, vi fossero stati ulteriori gravami riguardanti l'immobile in esame e, dalla verifica eseguita, si è potuto riscontrare che non sono presenti ulteriori gravami sull'immobile oggetto di perizia.

13° VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI

- Trascrizione n°534 del 13 gennaio 2000 alla Casella n°724.
- A favore [REDACTED] **a Vallerrosa il 02 gennaio 1944;**
- Contro [REDACTED] **nato a Carbonia il 16 settembre 1938;**
- Immobile **Quota pari al 100% dell'appartamento sito in Via Centrale Decimoputzu (CA) censito al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205.**

14° ATTO DI DONAZIONE

- Trascrizione n°18.253 del 05 luglio 2001 alla Casella n°24.797.
- A favore [REDACTED] nata a Torino il 25 aprile 1969;
- Contro [REDACTED] **a Vallerrosa il 02 gennaio 1944;**
- Immobile **Quota pari al 100% dell'appartamento sito in Via Centrale Decimoputzu (CA) censito al CT al Foglio 25 Particella 205.**

15° IPOTECA IN RINNOVAZIONE

- Iscrizione n°2.921 del 16 giugno 2003 alla Casella n°24.095.
- A favore Banco di Sardegna Spa con sede in Cagliari;
- Contro ██████████ nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e ██████████
██████████ Vallermosa il 02 gennaio 1944;
- Immobile Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq con soprastante fabbricato sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

16° ATTO ISTITUTIVO DI TRUST FAMILIARE AUTODICHIARATO

- Trascrizione n°18.553 del 14 agosto 2009 alla Casella n°26.307.
- A favore ██████████ nato a Silanus il 17 settembre 1938;
- Contro ██████████ nato a Silanus il 17 settembre 1938;
- Immobile Tra gli altri Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.

17° ATTO ISTITUTIVO DI TRUST FAMILIARE AUTODICHIARATO

- Trascrizione n°13.042 del 15 giugno 2010 alla Casella n°20.556.
- A favore ██████████ nato a Silanus il 17/09/1938;

- Contro [REDACTED] nato a Silanus il 17/09/1938;
- Immobile Tra gli altri **Quota pari al 100% dell'area di 4.180 mq sita in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205 di 4.180 mq.**

18° IPOTECA IN RINNOVAZIONE

- Iscrizione n°2.121 del 13 giugno 2023 alla Casella n°19.799.
- A favore Banco di Sardegna Spa con sede in Cagliari;
- Contro [REDACTED] nato a Carbonia il 16 settembre 1938 e [REDACTED] [REDACTED] a Vallermosa il 02 gennaio 1944;
- Immobile **Quota pari al 100% del fabbricato sito in Decimoputzu (CA) censita al Catasto Urbano al Foglio 25 Particella 5392 sub 1 e sub 3 edificati entrambi su area censita al Catasto Terreni al Foglio 25 Particella 205.**

In merito al quesito n°2/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;**

La documentazione catastale, le visure e le planimetrie al Catasto Urbano aggiornate sono state richieste dallo scrivente ed allegate in coda **(All. 2).**

Si precisa che, attualmente, l'immobile risulta essere censito al C.U. del **Comune di Decimoputzu censito al C.U. al Foglio 25 - Particella**



Dott. Ing. Marco Dettori

N°R.G. 245/1989

5.392 - Sub. 1 - categoria F/2 ed area urbana di 242 mq censita al Foglio 25 - Particella 5.392 - Sub 3 edificati su di un'area di 3.670 mq censita al C.T. al Foglio 25 - Particella 5.392.

N.d.R. Si precisa che sull'immobile sopra catastalmente descritto esiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'immobile individuato al **Foglio 25 - Particella 5.392 - Sub. 2** che occupa il primo piano del fabbricato di cui al **Sub. 1**.

In merito al quesito n°2/d

- **Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza che, ad oggi, copre il ventennio è presente tra la documentazione in atti.

In merito al quesito n°2/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..**

Da quanto si è potuto riscontrare nel fascicolo di parte l'esecutato Sig. [REDACTED] è deceduto a Siliqua il 26 aprile 2012 peraltro, con atto del 20 luglio 1999, si era separato dalla moglie esecutata e quest'ultima,

Dott. Ing. Marco Dettori**N°R.G. 245/1989**

tuttora in vita risiede dal 12 ottobre 2007 a Sanluri; considerando che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e di matrimonio, lo scrivente ha provveduto a richiederlo al Comune di Sanluri **(All. 4)**.

In merito al quesito n°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.);

Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di pignoramento **(Foto da n°1 a n°16)** è situato in una zona periferica residenziale del Comune di Decimoputzu, si sviluppa su complessivi due piani di altezza fuori terra.

L'intero fabbricato, come si può rilevare dalla progettazione presente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Decimoputzu, già allegata nella perizia del 28 settembre 2006, comprende al piano terra un locale adibito in origine a pizzeria tavola calda e discoteca ed un appartamento non ultimato, come detto stralciato per il momento nella descrizione e nella valutazione, al piano primo; la comunicazione tra i piani è garantita da scale interne ed esterne, dai rilievi effettuati, limitatamente alla porzione del fabbricato oggetto di consulenza, si sono individuati i seguenti ambienti:

Piano terra - un ampio ambiente destinato a bar pizzeria e tavola calda, cucina, un ampio ambiente destinato a discoteca, dispensa, magazzino con accesso esterno, centrale di condizionamento con accesso esterno, due blocchi di servizi igienici, giardino circostante.

L'accesso all'immobile può avvenire sia dalla via del Parco che dalla via Centrale.

Le strutture del fabbricato sono in fatiscente stato di conservazione, in alcune porzioni addirittura sono pericolanti, ciò a causa degli atti vandalici sofferti nel tempo e ben evidenziati dalla documentazione fotografica allegata e della totale assenza di manutenzione oramai da alcune decine di anni; nel particolare le caratteristiche strutturali e di finiture del fabbricato sono le seguenti:

Piano terra: locale adibito a pizzeria tavola calda e discoteca

- ✓ **Strutture portanti** in conglomerato cementizio armato;
- ✓ **Tamponature e tramezzature** in blocchi di laterizio;
- ✓ **Solai** in laterocemento con travetti del tipo "bausta";
- ✓ **Scale di comunicazione** interne ed esterne sono realizzate in conglomerato cementizio armato;
- ✓ **Pavimenti** tutto il piano terra era pavimentato con un gres 20x20 di forma regolare. Nella discoteca parte della pavimentazione era realizzata da moquette;

- ✓ **Sanitari** i bagni erano dotati di lavabo e wc;
- ✓ **Rivestimenti** i locali adibiti ai servizi igienici erano rivestiti con piastrelle monocottura; mentre il locale cucina era rivestito da piastrelle in monocottura;
- ✓ **Intonaci e tinteggiature** le pareti esterne in muratura erano intonacate e tinteggiate, il tutto è in fatiscente stato di conservazione causa gli atti vandalici prima menzionati;
- ✓ **Umidità** si rilevano nei locali del predetto locale tracce di umidità localizzate nel soffitto causate dalla cattiva se non inesistente impermeabilizzazione della soprastante copertura che nei muri degne di nota;
- ✓ **Infissi** Gli infissi interni erano in legno, mentre quelli esterni erano in legno e vetro abbinati a serrande avvolgibili di ferro a maniglie, lo stato di manutenzione globale, nei pochi infissi rimasti, è pessimo;
- ✓ **Impianti** l'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono fatiscenti, non è presente alcun tipo di riscaldamento. Nel locale discoteca era presente un impianto antincendio comprensivo di bocchette antincendio oramai desueto ed evidentemente inefficace.



La superficie commerciale del lotto in esame, meglio descritta dalla seguente tabella, è pari a **703,01 mq.**

Destinazione	Superficie mq	Coeff. Riduttivo	Superficie Comm.le
Locali al piano terra	630,22	1,00	630,22
Magazzino al piano terra	15,30	0,50	7,65
Centrale di condiz. al piano terra	14,84	0,30	4,45
Forno aperto al piano terra	16,20	0,20	3,24
Sup. area con servitù di passaggio	242,00	0,01	2,42
Sup. residua (parcheggi e giardino)	2.751,44	0,02	55,03
TOTALE			703,01

In merito al quesito n°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;

Dal confronto tra i dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare ed i dati reali attuali dell'immobile in esame si può affermare che:

- ✚ I dati indicati nel pignoramento identificavano le originarie coordinate dell'area di sedime dell'immobile, ma comprendevano anche una porzione di 380 mq occupata dalla sede stradale della Via del Parco e due porzioni di 50 mq e 80 mq esterne alla recinzione ed inglobate nei terreni dei confinanti.

Riepilogando i dati catastali attuali corretti sono:

- ✚ **Quota pari al 100% della piena proprietà del fabbricato collabente sito nel Comune di Decimoputzu censito al C.U. al Foglio 25 - Particella 5.392 - Sub. 1 - categoria F/2 ed area urbana di 242 mq censita al Foglio 25 - Particella 5.392 - Sub 3 edificati su di un'area di 3.670 mq censita al C.T. al Foglio 25 - Particella 5.392.**

I confini reali sono i seguenti:

Partendo da Nord e proseguendo in senso orario

- ✓ Via del Parco (Particella 5.430 del Foglio 25)
- ✓ Particella 5431 del Foglio 25;
- ✓ Particella 5645 del Foglio 25;
- ✓ Particella 5265 del Foglio 25;
- ✓ Particella 3908 del Foglio 25;
- ✓ Particella 5776 del Foglio 25;
- ✓ Particella 206 del Foglio 25;
- ✓ Via Centrale;
- ✓ Particella 5432 del Foglio 25;
- ✓ Particella 1420 del Foglio 25;
- ✓ Particella 1419 del Foglio 25;
- ✓ Particella 5285 del Foglio 25;
- ✓ Particella 5283 del Foglio 25;
- ✓ Particella 2776 del Foglio 25.

In merito al quesito n°5

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

L'immobile risulta essere stato correttamente accatastato dallo scrivente in ossequio ai quesito posti dal Giudice nella consulenza depositata in data 22 maggio 2013.

In merito al quesito n°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;

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Per l'area ospitante il fabbricato in esame l'utilizzazione prevista è **Zona B: completamento residenziale** con prescrizioni meglio descritte dal report di Urbismap allegato (All. 5).

CONFORMITA' URBANISTICA.

Per l'immobile in esame, come già relazionato nelle precedenti perizie, si segnala che è stata rilasciata la seguente autorizzazione dal Comune di Decimoputzu:

- ✓ Progetto per la realizzazione dell'intero fabbricato presentato in data 06 agosto 1981;
- ✓ Parere favorevole della Commissione Edilizia del 06 agosto 1981;
- ✓ Rilascio della Concessione Edilizia in data 17 novembre 1981 (C.E. n° 30 Prot. 2505 Pratica Comunale n° 38);
- ✓ Domanda al Sindaco prot. n° 2.318 del 09 giugno 1983 per la richiesta di Autorizzazione di Variante alla Concessione Edilizia suddetta per modifiche interne e di prospetto e sistemazione dell'area esterna con ampliamento di un locale forno;
- ✓ Parere Favorevole della Commissione Igienico Edilizia del 19 luglio 1983;

La variante venne approvata, malgrado ciò l'autorizzazione non venne mai ritirata, per cui è da considerarsi inefficace

In ordine all'esecuzione dei lavori, la relativa conformità fino ad oggi sarebbe certificata dai seguenti atti amministrativi:

- ✓ Certificato di Collaudo Statico Parziale, relativo al piano terra, redatto in data 09 settembre 1982;
- ✓ Parere favorevole al rilascio della Licenza di Abitabilità da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Cagliari (prot. n°1289 del 07 ottobre 1982) e rilascio del Certificato Prevenzione incendio e Nulla Osta per discoteca e pizzeria facente seguito a emissione di esame progetto (prot. n° 01192 del 25 agosto 1982);
- ✓ Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Sindaco per il locale discoteca-pizzeria-tavola calda, rilasciata il 22 settembre 1982 prot. n°2505;
- ✓ Certificato di Collaudo Statico parziale, relativo al piano primo da adibire a civile abitazione, redatto in data 19 dicembre 1983;
- ✓ Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Decimoputzu (senza data prot. n°1.085).

Va precisato inoltre che ai tempi della prima consulenza tecnica d'ufficio, nel Comune di Decimoputzu vigeva il Piano Regolatore Generale (approvato con Decreto n°953/U del 24 giugno 1988) ed il Piano

Dott. Ing. Marco Dettori**N°R.G. 245/1989**

Particolareggiato del Centro storico (approvato con Decreto n°1538/U del 08 ottobre 1987); l'area oggetto dell'esecuzione, di superficie complessiva mq 4.180 ricadeva nel territorio urbano del suddetto Comune per 850 mq in zona A (centro storico) e per 3310 mq circa in zona B1 (di completamento).

✓ Attualmente il Comune di Decimoputzu è dotato di Piano Urbanistico Comunale e, rispetto al vecchio Piano Regolatore Generale, alcune zone del tessuto urbano sono state modificate, difatti l'area in oggetto ricade completamente in zona B, questo cambiamento di zona ha portato sicuramente un aumento della potenzialità edificatoria dell'intero lotto, infatti come prescritto dalle Norme specifiche di Zona (Titolo II) nella zona classificata "B" l'indice fondiario massimo è pari a 3 mc/mq; pertanto la potenzialità edificatoria del lotto in esame è pari a 11.010,00 mc. La residua potenzialità edificatoria si ricava semplicemente detraendo da essa il volume edificato (2.834,00 mc) cioè pari a 8.176,00 mc.

✓ Per quanto detto sopra, dal confronto tra l'edificato e l'ultima progettazione approvata e regolarmente ritirata, si può affermare che risultano delle differenze sostanziali peraltro sanabili con una semplice richiesta di accertamento di conformità.

In merito al quesito n°7

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

L'immobile in esame si presenta unico e indivisibile pertanto sarà corretta la vendita in un unico lotto.

In merito al quesito n°8

- Se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

L'immobile è pignorato per l'intero pertanto il presente quesito perde di significato.

Va precisato però che il lotto urbanistico che ospita l'immobile è composto, oltre che dall'immobile pignorato, anche da un appartamento in corso di costruzione sito al piano primo del fabbricato oggetto di pignoramento, appartamento che gode di una servitù di passaggio carrabile nella particella **5.392 - Sub 3**, per quanto sopra e visto lo stato fatiscente dell'immobile e delle sue strutture, è evidente che, pur essendo

l'immobile oggetto di pignoramento correttamente vendibile, gli acquirenti dovranno poi accordarsi con la proprietà dell'immobile individuato con il **Sub. 2** per poter operare insieme nella ristrutturazione o nella demolizione e riedificazione nel lotto ospitante il fabbricato in questione.

In merito al quesito n°9

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

L'immobile è libero e nella custodia dell'I.V.G. Istituto Vendite Giudiziarie, non si segnala presenza alcuna neanche nel soprastante immobile di proprietà di terzi.

In merito al quesito n°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 è occupato da coniuge separato pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°11

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

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna http://www.sardegnameoportale.it/webgis2/sardegnameoportale/?map=aree_tutelate, e come si può riscontrare anche dal report di UrbisMap (All. 5) risulta che l'area ospitante l'immobile oggetto della presente stima è vincolata dal P.A.I. Piano di Assetto Idrogeologico in quanto inserita nella zona Hi4 in quanto "Area di pericolosità molto elevata", il che vincola per il momento, di fatto, l'edificabilità del Lotto urbanistico.

In merito al quesito n°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;

Per quanto rilevato dal sito della Regione sotto riportato <http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1> nessun diritto demaniale o uso civico risulta essere a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

In merito al quesito n°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;

➤ Criteri e metodi di stima adottati**A) Stima al valore di trasformazione**

La metodologia estimativa adottata nella perizia depositata in data 09 dicembre 2008 si ritiene, teoricamente, adottabile anche oggi in quanto è impensabile ed antieconomico un recupero del locale discoteca e, vista la potenzialità edificatoria dell'area che ospita l'immobile risulterebbe certamente conveniente demolire il fabbricato esistente e realizzare ex novo delle unità abitative, detto metodo estimativo verrà utilizzato, ovviamente, con delle precisazioni ed accorgimenti necessari visto il vincolo idrogeologico esistente sull'area.

Si ribadisce in questa sede quanto indicato nelle precedenti perizie con le ulteriori precisazioni che il mercato immobiliare di Decimoputzu è in stallo se non in leggero regresso e quindi il valore degli immobili realizzabili sarà penalizzato, che il costo di realizzazione, come è noto, è notevolmente lievitato e che la superficie del lotto, regolarizzata dallo scrivente nella perizia depositata il 22 maggio 2013 è pari a **3.670 mq** e non **4.180 mq**; sulla scorta di questi elementi verrà fatto il ricalcolo del valore dell'immobile.

Come si può riscontrare dal Report di Urbismap (**All. 5**) la destinazione urbanistica dell'area ospitante l'immobile è la "**Zona B completamente residenziale**", zona avente le seguenti peculiarità:

➤ Indice fondiario massimo pari a 3 mc/mq;

- ✚ Altezza massima 7,50 m;
- ✚ Superficie coperta massima 2/3 sup. lotto
- ✚ Parcheggi = 1 ogni 10 mc di volume.

Come detto si applica il metodo del valore di trasformazione, in buona sostanza valore dell'immobile viene dato dalla differenza dei due seguenti termini:

- ✓ **Probabile valore venale dell'ipotetico edificio costruibile sull'area in questione;**
- ✓ **Probabile costo di realizzazione dello stesso edificio.**

La formula che identifica tale metodo di stima è la seguente:

$$V_{imm} = \frac{V_m - (C_u + C_c + P)}{(1+r)^n} \quad (1)$$

Di seguito si determina l'ipotetico fabbricato realizzabile

- ✚ Superficie lotto 3.670 mq
- ✚ Volume massimo realizzabile 11.010 mc;
- ✚ Altezza massima 7,50 m;
- ✚ Superficie copribile massima 2.446,67 mq;

Si ipotizza una serie di villette a schiera realizzate su di tre livelli dei quali due fuori terra ed uno seminterrato pertanto l'altezza sotto gronda necessaria per la determinazione del volume edificato sarà pari a

$$H = 0,50 \text{ m (P semint. + 2,00 m interrati)} + 3,00 \text{ m (P.t)} + 3,00 \text{ m (P.1)}$$
$$H=6,50 \text{ m}$$

- ✚ Superficie lorda coperta 1.693,85 mq
- ✚ Altezza edifici 6,50 m
- ✚ Volume edificabile = 1.693,85 mq x 6,50 m = 11.010 mc

Si realizzano:

- ✚ Piano seminterrato = 1.693,85 mq
- ✚ Piano Terra = 1.693,85 mq
- ✚ Piano Primo = 1.693,85 mq
- ✚ Balconi e terrazze $\approx 10\% \times (2 \times 1.693,85 \text{ mq}) = 338,77 \text{ mq}$
- ✚ Giardini e sistemazioni = 705,77 mq
- ✚ Parcheggi = 1.101 mq = 88 da 12,50 mq/cad

V_m = Valore venale del fabbricato realizzabile;

Il valore del fabbricato realizzabile è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

Destinazione	U.M.	Quantità mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
Piano Terra	mq	1.693,85	1.365,00 €/mq	2.312.105,25 €
Piano Primo	mq	1.693,85	1.365,00 €/mq	2.312.105,25 €
Piano Seminterrato	mq	1.693,85	819,00 €/mq	1.387.263,15 €
Balconi	mq	338,77	341,25 €/mq	115.605,26 €
Giardini e sistemazioni	mq	705,77	136,50 €/mq	96.337,61 €
Parcheggi	mq	1.101,00	546,00 €/mq	601.146,00 €
Totale				6.824.562,52

Il valore del fabbricato realizzabile è pari a **6.824.562,52 €**.

I valori unitari applicati sono stati così determinati:

Per individuare il valore delle abitazioni è stato considerato il valore massimo suggerito dall'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle Finanze, detto valore è stato incrementato del **30%** come da direttive dell'Agenzia delle Entrate per il passaggio di stato da **"Normale"** a **"Nuovo"** ottenendo così un valore pari a:

$$V_{\text{Resid}} = 1.050,00 \text{ €/mq} \times 1,30 = 1.365,00 \text{ €/mq}$$

Per gli accessori sono stati determinati con l'utilizzo degli indici mercantili standard.

$$V_{\text{seminterr}} = 1.365,00 \text{ €/mq} \times 0,60 = 819,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{Balconi}} = 1.365,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = 341,25 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{Giard}} = 1.365,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 136,50 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{Parch}} = 1.365,00 \text{ €/mq} \times 0,40 = 546,00 \text{ €/mq}$$

C_u = Costo di urbanizzazione;

Considerato che l'area è interna al centro abitato il costo di completamento dell'urbanizzazione delle aree, molto limitato, è quantificabile in circa **12,00 €/mq** per cui considerato che l'intera area d'intervento è di **3.670 mq** il costo delle urbanizzazioni sarà pari a **44.040,00 €**.

C_c Costo di costruzione comprensivo, delle spese generali e degli oneri professionali;

Il costo di costruzione del fabbricato realizzabile è meglio riepilogato dalla seguente tabella:

Destinazione	U.M.	Quantità mq	Valore Unitario €/mq	Valore Totale €
Piano Terra	mq	1.693,85	1.200,00 €/mq	2.032.620,00 €
Piano Primo	mq	1.693,85	1.200,00 €/mq	2.032.620,00 €
Piano Seminterrato	mq	1.693,85	720,00 €/mq	1.219.572,00 €
Balconi	mq	338,77	300,00 €/mq	101.631,00 €
Giardini e sistemazioni	mq	705,77	100,00 €/mq	70.577,00 €
Parcheggi	mq	1.101,00	400,00 €/mq	440.400,00 €
			Totale	5.897.420,00 €

Il costo per la realizzazione del fabbricato è pari a **5.897.420,00 €**.

I valori unitari applicati della residenza e degli accessori sono stati rilevati da un'indagine di mercato eseguita presso le imprese edili, siti internet e dal prezziario delle tipologie edilizia edito dalla Dei Editore.

P Profitto dell'imprenditore che per costruzioni su aree marginali e non centrali e per importi come quelli in esame e vista la crisi del mercato immobiliare della zona si ritiene contenuto e pari a circa il **9%** del valore di mercato degli immobili pari quindi a;

Profitto dell'imprenditore = **614.210,63 €**

n anni 3 circa (tempo che intercorre tra la data della stima e l'inizio della produttività dell'ipotetico fabbricato) detto periodo indicativamente è il tempo durante il quale i capitali saranno immobilizzati ed è da intendersi come un periodo medio.

r Saggio di rendimento del capitale industriale: per determinare il presente saggio è stata realizzata un'indagine presso alcuni istituti bancari e si è potuto riscontrare che, ad oggi, per un intervento simile a quello in esame il saggio concesso è mediamente pari al **6,00%**.

Determinazione del valore dell'area

V_m	=	6.824.562,52 €
C_u	=	44.040,00 €
C_c	=	5.897.420,00 €
P	=	614.210,63 €
n	=	3
r	=	6,00 %
V_a	=	225.766,82 €

Da detto valore dovrà essere decurtato il costo necessario per la demolizione ed il trasporto a discarica autorizzata del fabbricato fatiscente esistente.

Dal Prezziario della Regione Sardegna si riporta la voce ed il relativo prezzo applicato:

- Demolizione totale di fabbricati con strutture portanti in c.a., in c.a. e muratura, per la parte fuori terra e per qualsiasi altezza, compresa l'adozione degli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, le precauzioni e cautele necessarie per evitare danni ad eventuali fabbricati vicini ed a terzi, le necessarie puntellature, il taglio di eventuali materiali metallici, l'impiego di mezzi segnaletici diurni e notturni, l'innaffiamento ed il carico dei materiali su automezzo ed ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti. Eseguita con mezzi meccanici e, ove occorre, con intervento manuale, inclusi il carico del materiale su automezzo con esclusione

Dott. Ing. Marco Dettori**N°R.G. 245/1989**

del trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e degli oneri relativi. Valutata a metro cubo vuoto per pieno = **36,60 €/mc**

✚ Trasporto del materiale di risulta ad impianto autorizzato e relativi oneri di scarica valutabili in circa **10.000,00 €**

Considerato che il fabbricato esistente ha una cubatura di 3.105,64 mc, la spesa per la demolizione ed il trasporto a scarica autorizzata sarà: $C_{\text{demolizione}} = 3.105,64 \text{ mc} \times 36,60 \text{ €/mc} = 113.666,42 \text{ €} + 10.000,00 \text{ €}$

$C_{\text{demolizione}} =$ **123.666,42 €**

Il valore attuale dell'immobile calcolato con il presente metodo estimativo sarà:

$V_{\text{trasf}} = 225.766,82 \text{ €} - 123.666,42 \text{ €} =$ **102.100,40 €**

Va detto che il valore ottenuto è il valore della piena proprietà dell'intero terreno edificabile libero, in realtà oggetto valutazione è una quota parte dell'intero, cioè quella parte costituita dall'intero piano terra al netto della striscia di terreno individuata catastalmente al **Foglio 25 Particella 5.392 sub 3**, particella nella quale è stata realizzata una servitù di passaggio carrabile per l'accesso al piano primo e l'intero piano primo individuato catastalmente al **Foglio 25 Particella 5.392 sub 2**, per quanto sopra bisognerà ipotizzare una riduzione del valore proporzionale al volume spettante al proprietario del piano primo, in particolare avremo:

Sviluppo piano primo = 660,35 mq

Altezza ipotetico fabbricato = 3,00 mt

Volume ipotetico fabbricato = 660,35 mq x 3,00 mt = 1.981,05 mc

In buona sostanza si può ipotizzare che degli **11.010 mc** edificabili una porzione pari a **1.981,05 mc** vadano assegnati al proprietario del piano primo quindi una percentuale pari a:

$$1.981,05 \text{ mc} : 11.010 \text{ mc} = 17,99 \%$$

È conseguenza che il valore ottenuto in precedenza dovrebbe essere ridotto quindi del **17,99 %** per tenere conto della proprietà differente del piano primo, quindi avremo:

$$V_{\text{trasf.}} = 102.100,40 \text{ €} \times (1-17,99\%) = \mathbf{83.732,54 \text{ €}}$$

Arrotondato pari a: $V_{\text{trasf.}} = \mathbf{83.700,00 \text{ €}}$

Va detto però che il valore sopra determinato parte dall'ipotesi che sia possibile immediatamente demolire l'immobile fatiscente presente e ricostruire una serie di villette a schiera, va detto però che detta operazione, visto il vincolo apposto dal P.A.I. in quanto immobile edificato in Area di pericolosità molto elevata, fa sì che l'edificazione potrà essere effettuata solo ed esclusivamente quando il Comune di Decimoputzu, di concerto con la Regione Sardegna, realizzerà le opere di mitigazione idraulica che consentiranno di declassare l'area in questione e ne consentiranno l'edificazione, ovviamente non è dato sapere se e in quanti anni verranno realizzate le opere e, per questo motivo, lo scrivente



Dott. Ing. Marco Dettori**N°R.G. 245/1989**

ritiene corretto applicare al valore sopra ottenuto un coefficiente riduttivo che tenga conto del vincolo e dell'impossibilità immediata di edificare.

Per quanto sopra, sulla scorta della propria esperienza in merito, lo scrivente ritiene corretto applicare una riduzione del **60 %** al valore dell'immobile determinato in precedenza con il presente metodo estimativo, per cui avremo:

$$V_{\text{trasf.}} = 83.700,00 \text{ €} \times (1 - 60,00\%) = \mathbf{33.480,00 \text{ €}}$$

B) Stima sintetica metodo di confronto

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in esame consiste nell'applicare i valori di mercato rilevati dal Data Base dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, **(All. 6)** dall'analisi si è rilevato quanto segue.

Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate

Decimoputzu - Zona centrale - Negozi

Stato Normale

Valore minimo **800,00 €/mq**

Valore massimo **1.100,00 €/mq**

Lo scrivente ritiene opportuno individuare il valore medio tra quelli indicati, pari a **950,00 €/mq**, quale valore unitario che avrebbe l'immobile qualora fosse in uno stato conservativo "**Normale**", stato al quale sono riferiti i valori dell'Agenzia delle Entrate; a detto valore bisognerà detrarre il valore necessario per poterlo portare dallo stato attuale

Dott. Ing. Marco Dettori

N°R.G. 245/1989

“Fatiscente” allo stato di conservazione **“Normale”** e detto valore unitario per una manutenzione di questo tipo è stimabile pari a **900,00 €/mq.**

Per quanto sopra avremo:

$$V_{\text{unit. conf.}} = 950,00 \text{ €/mq} - 900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{50,00 \text{ €/mq}}$$

Detto valore unitario verrà applicato alla superficie commerciale calcolata in precedenza per cui avremo:

$$V_{\text{conf.}} = 703,01 \text{ €/mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = \mathbf{35.150,50 \text{ €}}$$

C) VALORE COMMERCIALE FINALE FABBRICATO

Per quanto sopra il valore commerciale finale è dato dal valore medio dei valori determinati con i due criteri di stima sopra elencati:

$$V_{\text{comm}} = (V_{\text{trasf}} + V_{\text{conf}}) : 2 = (33.480,00 \text{ €} + 35.150,54 \text{ €}) : 2 = \mathbf{34.315,27 \text{ €}}$$

Si arrotonda i.c.t. $V_{\text{comm}} = 34.300,00 \text{ €}$

In merito al quesito n°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;**

Il fabbricato in questione non fa parte di un condominio pertanto il presente quesito perde di significato.

In merito al quesito n°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 compilata nelle parti di spettanza del CTU ed allegata alla presente.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 14 maggio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. MARCO DETTORI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®