

**dott. ing. Cristiana Meloni**

Via Pitzolo, 26 - 09131 Cagliari - Via Copernico, 3- 09131 Cagliari

E-mail [cristiana.meloni@ingpec.eu](mailto:cristiana.meloni@ingpec.eu) - [mel.cris@tiscali.it](mailto:mel.cris@tiscali.it)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI CAGLIARI

### SEZIONE CIVILE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R\_ES N. 254/2020**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

*Causa civile promossa da:*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

**ASTE**  
GIUDIZIARIE® *contro*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

### CONSULENZA TECNICA

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

### RELAZIONE

*Ill.mo sig. Giudice Istruttore*

*dott.ssa SILVIA COCCO*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

---

1. PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO .....	3
2. DESCRIZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	8
3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	9
4. SCHEMA RIASSUNTIVO .....	10
5. RISPOSTE AI QUESITI .....	11
6. CONCLUSIONI .....	25
7. ALLEGATI .....	26




 contro
 

**1. PREMESSE ED OGGETTO DELL'INCARICO**

 Ill.mo Signor GIUDICE dell'Esecuzione, con incarico del 22/09/2023, la sottoscritta dott. ing.  libero professionista con studio   regolarmente iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il  all'Albo dei Consulenti Tecnici presso Codesto Tribunale, è stata nominata CTU del procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V. Ill.ma in data 3.10.2023, accettava l'incarico di rispondere ai quesiti, che di seguito si riportano:

1. **provveda** – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;
- 2 **a) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'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 dei documenti in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
- c) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 l D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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, i confini ed i 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:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- a. se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono una 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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge del 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

7 **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, 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 proprietari 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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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;

Inoltre:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) **alleghi** 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) **alleghi** 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 nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



**descrizione:**

Piena proprietà del bene immobile sito in Comune di Quartu Sant'Elena, via Enrico Fermi 6/b, porzione di stabilimento industriale distribuita tra piano terra e piano primo, composto da due locali uso laboratorio, un locale verniciatura, due locali uso deposito, disimpegni, spogliatoi, antibagno, wc, e una tettoia e una cabina elettrica nel piazzale antistante il fabbricato al piano terra e ingresso, disimpegno, quattro locali uso ufficio, wc, terrazza e solaio non praticabile al piano primo confinante con proprietà canale Genio Civile, traversa via Fermi, censita al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 2655 sub.2 in via Fermi 6/b piano T/1 cat. D1.





### 3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Il sottoscritto CTU ha effettuato le seguenti attività:

- in data 27/09/2023, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cagliari, ha iniziato gli accertamenti catastali dei beni pignorati ed ha acquisito la relativa documentazione;
- in data 02.10.2023, presso gli uffici preposti del Comune di Quartu Sant'Elena (edilizia privata, Suape, condono edilizio), presentava istanza di accesso agli atti per visionare ed estrarre copia delle pratiche edilizie ivi depositate;
- in data 04.10.2023 tramite PEC inviava alla società esecutata l'informativa per il debitore;
- in data 6.10.2023 riceveva comunicazione dall'Istituto Vendite Giudiziarie al fine di fissare un appuntamento per effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- in data 10.10.2023 rispondeva alla suddetta comunicazione, chiedendo di posticipare la visita in quanto si riteneva necessario effettuare il sopralluogo solo dopo avere ricevuto la documentazione da parte del Comune di Quartu Sant'Elena in merito alla liceità edilizia dell'immobile;
- solo in data 26/01/2024, a seguito di numerosi solleciti sia telefonici sia tramite mail e di ben quattro visite presso l'ufficio edilizia privata, riceveva dal Comune di Quartu Sant'Elena la corretta documentazione richiesta;
- in data 01/02/2024, sia tramite mail sia telefonicamente, comunicava all'Istituto Vendite Giudiziarie la propria disponibilità ad effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- in data 11/03/2024 è stata fissata la visita di sopralluogo in contraddittorio con l'esecutato [REDACTED] rappresentante legale della società esecutata [REDACTED] e il sig. [REDACTED] referente di zona incaricato IVG.

In tale occasione il sottoscritto CTU ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto del procedimento e verificato la conformità dello stato di fatto alla documentazione catastale e alle pratiche edilizie assentite.

- in data 28/03/2024 ha terminato l'acquisizione della documentazione catastale, a seguito della rilevata necessità di ulteriori indagini.



## 4. SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 254/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 719.000,00

<b>Ubicazione:</b>	Quartu Sant' Elena (CA) – via Enrico Fermi 6/b, piano terra e primo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	100
<b>Tipologia immobile:</b>	porzione stabilimento industriale	<b>Superficie commerciale</b>	2370,10 mq
<b>Descrizione:</b>	<p>L'immobile è costituito da un ampio capannone industriale facente parte del maggiore complesso industriale che si sviluppa su un unico livello e il piano primo del maggior fabbricato in cui si trovano i locali uffici e servizi, la cui costruzione risale al 1971.</p> <p><u>Caratteristiche e destinazione della zona.</u> L'immobile ricade all'interno della fascia/zona definita dall'OMI come periferica/periferia ovest (via Giotto- via Della Musica), codice di zona D1, microzona catastale 2.</p> <p>La zona in cui è ubicato l'immobile in esame è prevalentemente costituita da attività produttive industriali seppure disti meno di 2 km dal centro storico della città e dalla zona commerciale e dello shopping.</p> <p>Allo stato attuale la zona è caratterizzata dalla presenza di complessi edilizi propriamente per la produzione e per attività artigianali, ben servita dalla viabilità pubblica e ben collegata con la Città di Cagliari, con ampio spazio per il carico e scarico delle merci e per il parcheggio nonché in una zona di sviluppo per attrezzature direzionali polifunzionali di cui al PUC vigente</p> <p><u>Caratteristiche del maggior fabbricato</u> L'accesso al complesso industriale di cui fa parte l'immobile pignorato avviene dalla via Fermi, attraverso la traversa via Fermi strada privata di uso esclusivo del complesso e della proprietà Corrias, mediante un accesso pedonale ed un accesso carrabile protetti entrambi da cancelli metallici.</p> <p>Lo stabilimento industriale è costituito da capannoni realizzati con struttura portante in acciaio (tralicci e pilastri) e copertura in elementi grecati in eternit.</p> <p><u>Caratteristiche dell'immobile.</u> L'immobile oggetto del pignoramento è prospiciente l'area esterna all'interno del lotto del complesso industriale identificata catastalmente al sub.4 come bene comune non censibile di proprietà della stessa Ditta pignorata.</p> <p>E' costituito al piano terra da un capannone destinato alla produzione e verniciatura e al piano primo, piano soprastante il locale per l'esposizione del maggior fabbricato non oggetto del pignoramento, da uffici e servizi igienici per il personale.</p> <p>L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria in misura minore nel blocco uffici.</p>		
<b>Identificativi catastali</b>	sez. A foglio 29 mappale 2655 sub 2 categ. D1 P.terra e primo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile libero		

## 5. RISPOSTE AI QUESITI.

Sulla base degli accertamenti svolti, tenuto conto della documentazione allegata e dei quesiti formulati, la sottoscritta consulente tecnico espone quanto segue:

### Quesito n. 1

#### Trasmissione dell'informativa per il debitore

La sottoscritta CTU in data 04/10/2023 ha trasmesso l'informativa per il debitore tramite pec presso l'indirizzo dell'avvocato [REDACTED] rappresentate legale della la società eseguita (v. all. n. 01)

### Quesito n. 2

#### a) Verifiche della completezza della documentazione depositata agli atti.

##### Documentazione catastale

Dall'esame degli atti depositati presso il Tribunale si è riscontrato che erano carenti della documentazione catastale (assenza delle visure storica e attuale e della planimetria catastale) pertanto, **si è provveduto la suddetta documentazione che si allega.** (v. all. N 03 – N 11).

Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia del Territorio risulta che i riferimenti catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed hanno consentito di individuare l'immobile pignorato.

##### Cronologia catastale

Il fabbricato distinto al N.C.E.U al foglio 29 particella 2655 diviso in subalterni è edificato su are distinta al N.C.T. al foglio 29 particella 9, are 49.00.

Con Variazione di classamento n. 1170.1/2005 del 25/01/2005 protocollo CA0019445 in Comune di Quartu Sant'Elena l'immobile pignorato è censito al N.C.E.U. dal 2004 al foglio 29 particella 2655 sub.2, via Enrico Fermi 6/b, piano T-1 cat. D1 rendita catastale euro 18.350,00.

L'immobile è intestato alla [REDACTED]

##### Atto di provenienza ultraventennale

Nel ventennio sino a tutto il 5 ottobre 2020 l'immobile oggetto del pignoramento ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli a carico della

## b) Prospetto riassuntivo delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

## ISCRIZIONI

<p>Iscrizione del 27/12/2004 Reg. gen. 47.554 reg. part. 7.965</p> <p>IPOTECA VOLONTARIA DI EURO 600.000,00</p>	<p>a favore di [REDACTED] [REDACTED] a responsabilità limitata- [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>forza dell'atto notarile di concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro 350.000,00 della durata di 15 anni a rogito notaio Giovanni Rossetti in data 24/12/2004 rep. 43.861 racc. 21.816, 1/1 proprietà immobile distinto al N.C.E.U. opificio sito in via Fermi Enrico 6/b FG 29 particella 2655 sub2 cat. D1 piano T-1.</p>
---	--

## TRASCRIZIONI

<p>Trascrizione del 07/02/2019 Reg. gen. 3.572 Reg. part. 2.730</p> <p>VERBALE DI PIGNORAMENTO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI notificato il 28.01.2019 repertorio 229/2019</p> <p>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>	<p>a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] in forza del credito di euro 253.276,08, 1/1 proprietà Immibile distinto al N.C.E.U. opificio sito in via Fermi Enrico 6/b FG 29 particella 2655 sub2 cat. D1 piano T-1.</p>
<p>Trascrizione del 5/10/2020 Reg. gen. 24.576 Reg. part. 17.965</p> <p>VERBALE DI PIGNORAMENTO CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI notificato il 17/08/2020 repertorio 2219,</p> <p>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>	<p>a favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] in forza del credito di euro 253.276,08, 1/1 proprietà immobile distinto al N.C.E.U. opificio sito in via Fermi Enrico 6/b FG 29 particella 2655 sub2 cat. D1 piano T-1.</p>

c) omissis

d) agli atti è presente la relazione notarile a firma del notaio [REDACTED]

e) omissis in quanto trattasi di società;

### Quesito n. 3

#### Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto del pignoramento è una porzione del maggiore complesso industriale edificato nel 1971 su un lotto di terreno di circa 4.000,00 m<sup>2</sup>, circoscritto da apposita recinzione in muratura ed elementi in acciaio verniciato con un accesso pedonale ed un accesso carrabile protetti da cancelli metallici.

Si accede da strada privata, una traversa della via Fermi.

L'immobile risulta costituito al piano terra da due ampi locali (stabilimento N.1 e stabilimento n.2), un locale verniciatura, due locali uso deposito, disimpegni, spogliatoi, antibagno, wc, una tettoia, un locale centrale termica e una cabina elettrica nel piazzale antistante il fabbricato, al piano primo, destinato agli uffici, da ingresso, disimpegno, quattro locali uso ufficio, wc, locale di sgombero, terrazza e solaio non praticabile.

Dalla planimetria catastale risulta confinante con proprietà con il canale Genio Civile, con la traversa via Fermi, con proprietà della stessa ditta facente parte del complesso industriale sub 1 ed il sub 4 bene comune non censibile, area esterna antistante il fabbricato da cui si accede all'immobile.

#### Caratteristiche della zona

L'immobile ricade all'interno della fascia/zona definita dall'OMI come periferica/periferia ovest (via Giotto- via Della Musica), codice di zona D1, microzona catastale 2.

La zona in cui è ubicato l'immobile in esame è prevalentemente costituita da attività produttive industriali seppure disti meno di 2 km dal centro storico della città e dalla zona commerciale e dello shopping.



Allo stato attuale è caratterizzata dalla presenza di complessi edilizi propriamente per la produzione e per attività artigianali.

E' una zona ben collegata alla città di Cagliari mediante l'arteria a scorrimento veloce Viale Marconi su cui si affaccia la via Fermi e con la città di Quartu Sant'Elena mediante la viabilità urbana.

#### Caratteristiche del complesso industriale

L'accesso al complesso industriale di cui fa parte l'immobile pignorato avviene dalla via Fermi, attraverso la traversa via Fermi strada privata di uso esclusivo del complesso e della proprietà mediante un accesso pedonale ed un accesso carrabile protetti entrambi da cancelli metallici.

Lo stabilimento industriale, realizzato al tempo per la fabbricazione di mobili di pregio, è costituito da capannoni realizzati con struttura portante in acciaio (tralicci e pilastri) e copertura in elementi grecati in eternit.

Le tamponature dal piano di calpesto alla linea di gronda sono realizzate in blocchi di cls intonacati, in elementi di polycarbonato e/o vetro dalla quota di posa dei tralicci al colmo.

Si differenzia per caratteristiche costruttive il blocco realizzato su due piani fuori terra in cui sono ricavati al piano terra i locali per l'esposizione e al piano primo gli uffici in quanto la struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi di laterizio intonacati e tinteggiati.

Allo stato attuale tutto il complesso industriale è in disuso ed in stato di abbandono e necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

#### Caratteristiche dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto del pignoramento è prospiciente l'area esterna all'interno del lotto del complesso industriale identificata catastalmente al sub.4 come bene comune non censibile di proprietà della stessa Ditta pignorata.

E' costituito al piano terra da un ampio capannone destinato alla produzione e verniciatura e al piano primo, piano soprastante il locale per l'esposizione del maggior fabbricato non oggetto del pignoramento, da uffici e servizi igienici per il personale.

#### **Il capannone**

L'accesso al capannone industriale è garantito mediante due grandi aperture poste simmetricamente sulla facciata protette con cancelli scorrevoli metallici e vetro retinato.

Come descritto al paragrafo precedente la struttura portante del capannone è realizzata in acciaio (tralicci e pilastri) e copertura in elementi grecati in eternit.

Il disegno architettonico del fabbricato può considerarsi di pregio grazie alla particolare posa dei tralicci ed alle pannellature in policarbonato e/o vetro ed agli ampi infissi vetrati in facciata.

Le tamponature dal piano di calpesto alla linea di gronda sono realizzate in blocchi di cls intonacati, in elementi di policarbonato e/o vetro dalla quota di posa dei tralicci al colmo, caratteristica che garantisce un elevato grado di luminosità agli ambienti.

Come evidenziato nella planimetria catastale alcune partizioni interne non sono state realizzate.

#### *finiture*

La pavimentazione è del tipo industriale in cemento elicotterato.

Gli infissi esterni sono acciaio verniciato e vetro retinato, quelli interni sono alcuni in acciaio a pannellatura cieca e alcuni in acciaio e vetro retinato.

I locali destinati ai servizi sono costituiti da un locale spogliatoio e servizi igienici.

Il locale spogliatoio ha il soffitto e le pareti intonacati e tinteggiati, queste ultime sono rivestite in mattonelle fino all'altezza di 1,50 m dal piano di calpestio, la pavimentazione è realizzata in cemento liscio e battiscopa in mattonelle di gres.

Una porzione dell'intonaco dell'intradosso del solaio a causa di infiltrazione d'acqua si è distaccata lasciando le tavole di laterizio del solaio in vista.

I servizi igienici, in totale stato di abbandono, allo stato sono inagibili e necessitano di interventi di completamento.

Le pareti sono rivestite fino all'altezza di 1,50 m dal piano di calpestio in mattonelle di ceramica e il pavimento è realizzato in cemento liscio e battiscopa in mattonelle di gres.

Gli infissi interni sono a pannellatura cieca in legno tamburato.

#### *impianti*

L'impianto elettrico è realizzato con canale a vista e non risulta essere dotato della relativa dichiarazione di conformità. Allo stato appare necessario un suo adeguamento.

L'impianto dell'illuminazione è realizzato mediante lampade fluorescenti.

L'impianto idrico e sanitario è realizzato sotto traccia.

#### *Stato d'uso e di manutenzione*

L'immobile necessita di interventi di manutenzione:

- ripristino di alcune porzioni della copertura in cui sono presenti fori e infiltrazioni d'acqua; al riguardo si significa che trattandosi di copertura realizzata in eternit dovrà essere effettuata apposita indagine secondo le vigenti norme al fine di verificare le parti di copertura che necessitano di semplice incapsulamento e quelle invece che devono essere demolite e smaltite e sostituite;

- nel locale denominato STABILIMENTO 1 sono presenti alcuni cumuli di macerie costituiti da materiali di varia natura che dovranno essere opportunamente smaltiti presso discarica autorizzata previa opportuna differenziazione;
- tutti gli infissi sia esterni sia interni necessitano di interventi di manutenzione: rifacimento delle verniciature e trattamento antiruggine, sostituzione di vetri danneggiati, manutenzione del sistema di apertura;
- nel locale centrale termica e nel locale cabina elettrica gli impianti presenti, in totale stato di abbandono, ormai obsoleti e non funzionanti, dovranno essere dismessi e smaltiti presso discarica autorizzata.

#### **Blocco uffici**

Ai locali uffici si accede attraverso una scala metallica esterna.

Attraversando una prima porta in legno vetro si accede all'ingresso dei locali attraverso un ulteriore scala rivestita in elementi di marmo e un altro ingresso protetto con un ampio e pregevole infisso in legno massello e vetro a quattro ante.

La struttura dell'edificio è in cemento armato a travi e pilastri e solaio a doppia falda in latero cemento.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in mattonelle di grés.

Gli infissi esterni, di ampie dimensioni e di ottima fattura sono in legno con sotto luce a partire da 20 cm dal piano di calpestio. Gli infissi interni sono in legno tamburato laccato a pannellatura cieca.

Le pareti che separano gli uffici dall'ampio vano disimpegno sono realizzate con pannelli in legno laccato intervallati da ampie vetrate.

I servizi igienici hanno sanitari in vetrochina, pareti rivestite in mattonelle di ceramica e pavimento in gres.

#### *impianti*

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono realizzati sotto traccia e non risultano dotati delle relative dichiarazioni di conformità.

L'impianto dell'illuminazione è realizzato mediante lampade fluorescenti su elemento illuminante a schermatura idonee per gli uffici.

Non risulta alcun impianto di riscaldamento e raffrescamento.

#### *Stato d'uso e di manutenzione*

L'immobile, seppure in stato di abbandono, si presenta in buono stato di manutenzione e necessita di piccoli interventi manutenzione ordinaria.

**Piano terra: complesso per la produzione**

Zona verniciatura	617,00	mq
Stabilimento 1	159,55	mq
Stabilimento 2	1.051,10	mq
servizi	104,35	mq
locale 1	117,00	mq
locale 2	38,97	mq
locale 3	15,30	mq
totale superficie netta	2.103,27	mq
<b>superficie lorda</b>	<b>2.155,00</b>	<b>mq</b>
<b>superficie tettoia</b>	<b>133,70</b>	<b>mq</b>
<b>superficie cabina elettrica</b>	<b>17,41</b>	<b>mq</b>
<b>superficie entrate termica</b>	<b>7,70</b>	<b>mq</b>
<b>area esterna di pertinenza bcnc</b>	<b>1.335,00</b>	<b>mq</b>

**Piano primo: uffici**

corridoio	42,35	mq
servizi	8,04	mq
ufficio	27,54	mq
ufficio	18,46	mq
ufficio	19,90	mq
ufficio	20,50	mq
totale superficie netta	136,79	mq
locale di sgombero	42,35	mq
<b>superficie lorda</b>	<b>180,82</b>	<b>mq</b>
<b>superficie terrazza</b>	<b>27,06</b>	<b>mq</b>
<b>superficie solaio non praticabile</b>	<b>149,40</b>	<b>mq</b>

**Quesito n. 4**

**Accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale : *"porzione di stabilimento industriale distribuita tra piano terra e piano primo, composto da due locali uso laboratorio, un locale verniciatura, due locali uso deposito, disimpegni, spogliatoi, antibagno, wc, e una tettoia e una cabina elettrica nel piazzale antistante il fabbricato al piano terra e ingresso, disimpegno, quattro locali uso ufficio, wc, terrazza e solaio non praticabile al piano primo confinante con proprietà canale Genio Civile, traversa via Fermi, censita al N.C.E.U. al foglio 29 mappale 2655 sub.2 in via Fermi 6/b piano T/1 cat. D1."*

a) Omissis

ASTE GIUDIZIARIE®  
 b) Omissis  
 c) Omissis

ASTE GIUDIZIARIE®

#### Quesito n. 5

#### Accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto

Il bene pignorato è regolarmente accatastato.

A seguito del sopralluogo si è accertato che la documentazione catastale è conforme allo stato attuale dell'immobile.

La planimetria catastale differisce per alcune tramezzature interne non realizzate che sono state evidenziate nella planimetria appositamente elaborata (v. all. N 11 *PLN\_catastale sub2 diff stato di fatto*).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

#### Quesito n. 6

#### Verifica dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'utilizzazione prevista dallo Strumento Urbanistico Comunale è conforme all'uso attuale dell'immobile.

L'immobile ricade nel settore Z3 - CENTRO URBANO SETTORE NORD-OVEST in zona GA e specificatamente nella sottozona **G.A.1 - Su Idanu, per attrezzature direzionali polifunzionali** per le quali sono previste le seguenti destinazioni (v. all. N 14 *estratto PUC comune di Quartu S Elena*):

- attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali;
- attrezzature socio-sanitarie di scala urbana
- parcheggi attrezzati di uso pubblico
- grandi uffici e direzionalità
- uffici e studi professionali
- attività ricettive di tipo alberghiero
- pubblici esercizi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per la realizzazione diretta da parte del soggetto privato di tutta o parte della quota pubblica di attrezzature, previste nella quota del 25% di cessione, è consentita la modifica di destinazione d'uso in residenza sino ad un limite massimo del 20% sul totale della volumetria privata prevista, nella misura di 12 mc di cambio di destinazione d'uso in residenza contro 1 mc di servizio pubblico realizzato.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Per le residenze realizzate il Piano attuativo dovrà prevedere cessioni nella misura di 24 mq/150 mc. Altezza massima: 12,50 m

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

## ASTE GIUDIZIARIE® Licentia edilizia

All'istanza di accesso agli atti presentata in data 02.10.2023, l'ufficio Suape "SardegnaImpresa" del Comune di Quartu Sant'Elena, in data 7.12.2023, ha espresso il seguente riscontro *"si comunica che dalla ricerca effettuata secondo i dati forniti, e salvo eventuali e nuove indicazioni da parte vostra, agli atti del SUAPE, non è stata riscontrata documentazione."* (v. all. N. 02b e all. N. 02c 2023.12.11 meloni-riscontro-signed-suape).

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia Privata del Comune di Quartu Sant'Elena relativamente al bene pignorato risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Domanda di permesso a costruire N. 12195 del 19.11.1965 a nome del [REDACTED] *"Costruzione di uno stabilimento industriale al Km 7+420 della SS. 125"*;
- Concessione Edilizia pratica N. 12195 licenza n. 397 del 15.12.1965 relativamente alla domanda di cui sopra (v. all. N. 12 CE n. 397 compl. industriale e relative tavole);
- Dichiarazione di Abitabilità del Comune di Quartu Sant'Elena del 04.01.1972 (v. all. N. 12h C\_E n. 397 ABITABILITA' N.1);
- Dichiarazione di Abitabilità del Comune di Quartu Sant'Elena del 04.01.1972 (v. all. N. 12g C\_E n. 397 ABITABILITA' N.2);
- Domanda di concessione edilizia per la *"Realizzazione di una tettoia a sbalzo in elementi metallici, facilmente amovibili"* a nome del [REDACTED] in qualità di Consigliere Delegato [REDACTED];
- Autorizzazione Edilizia n. 1125 del 15.11.1991 *"Realizzazione di una tettoia a sbalzo in elementi metallici, facilmente amovibili"* (v. all. N. 13 e N. 13° CE n. 1125 tettoia).

Dal confronto tra la documentazione urbanistica edilizia assentita e lo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto al momento del sopralluogo (v. all. N. 15 rilievo planimetrico stato di fatto), si è riscontrato che l'immobile è realizzato conformemente alla documentazione assentita a meno di alcune tramezzature interne al piano terra che non risultano riportate nella planimetria allegata alla richiesta di Autorizzazione edilizia n. 397 di cui sopra.

Tale difformità rilevata, poiché si configura come un intervento inerente una diversa distribuzione interna che non interessa parti strutturali dell'edificio e non è in contrasto con le prescrizioni urbanistiche comunali e con le norme igienico sanitarie, la stessa rientra nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma 2 lettera b dell'art. 15 della legge regionale 23/85 *"interventi di edilizia libera previo avvio di comunicazione di inizio dei lavori"*.

L'irregolarità potrà essere sanata mediante la presentazione di una pratica di avvio a sanatoria a lavori eseguiti, per interventi di edilizia libera soggetti a comunicazione

asseverata, corredata dell'attestazione del versamento di una sanzione pecuniaria di importo di € 500,00 così come previsto dall'art. 15, comma 7, della L.R. 23/85 (come modificato dalla L.R. 11/2017), nonché di tutti gli elaborati tecnici necessari.

Il sottoscritto CTU valuta che i costi per l'espletamento della pratica amministrativa, comprensiva degli oneri professionali, possa stimarsi complessivamente pari a € 1.500,00.

#### **Quesito n. 7**

##### **Verifica della possibilità di vendita dei beni pignorati in uno o più lotti**

L'immobile può essere venduto in un singolo lotto.

#### **Quesito n. 8**

##### **Se l'immobile è pignorato solo pro quota....**

L'immobile pignorato risulta di proprietà della società pignorata [REDACTED] per la quota del 100 %.

#### **Quesito n. 9**

##### **Accertare se l'immobile sia libero o occupato .....**

Al momento del sopralluogo si è accertato che l'immobile non è utilizzato, come ha dichiarato l'esecutato presente.

#### **Quesito n. 10**

##### **Accertamento se l'immobile è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge**

L'immobile non è abitato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

#### **Quesito n. 11**

##### **Verifica dell'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;**

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

#### **Quesito n. 12**

##### **Verifica 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;**

Il bene è di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED] [REDACTED] - 1/1 proprietà in forza dell'Atto notarile pubblico di scissione dell'immobile del 18/02/2009 rep 127377 racc. 7122 rogito [REDACTED] trascritto in data

23/02/2009 ai nn. 5361/3872, stipulato con [REDACTED] con sede in Quartu Sant'Elena [REDACTED] [REDACTED] 1/1 di proprietà.

### Quesito n. 13

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

##### Criterio di stima utilizzato

Il valore venale degli immobili oggetto del pignoramento è stato determinato applicando il *metodo sintetico comparativo a valore di mercato*, assumendo alla base del calcolo i valori resi noti da operatori del settore immobiliare, specificatamente richiesti per la presente stima, riguardanti immobili affini nella zona o in zone aventi caratteristiche simili e tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

Il procedimento fa riferimento alla superficie commerciale dell'immobile moltiplicata per i prezzi unitari di mercato noti di immobili che presentano con il bene in esame maggiori analogie per caratteristiche e posizione (la destinazione, lo stato d'uso e la consistenza, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica vigente ed i relativi vincoli a cui è soggetto nonché le potenzialità di riqualificazione del quartiere).

##### Determinazione della superficie commerciale degli immobili oggetto del pignoramento:

La superficie commerciale dell'immobile (la cosiddetta superficie convenzionale costituita dalle superfici aventi funzione principale e dalle superfici secondarie ragguagliate a quella principale con opportuni coefficienti percentuali) è determinata con riferimento al DPR 138/1998, così come adottato dall'Agenzia del Territorio nel documento allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" di cui si riporta l'estratto in merito alla tipologia costruttiva in esame.

#### 12 CAPANNONI

##### 12.1 Criteri generali

*Occorre precisare che i capannoni tipici si distinguono in funzione dell'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru.*

*I capannoni tipici sono generalmente distinti in base alla loro altezza e tipo di copertura. La differenza di valore unitario rileva, a parità di superficie, una differente altezza.*

##### 12.2 Superficie commerciale

*La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:*

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
- Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)

**Omogeneizzazione**

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e precisamente:

- Superfici degli accessori diretti: Si ritiene utilizzare un coefficiente pari a "1" ed eventualmente superiore solo in presenza di tutti quei fattori incrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

- Area scoperta pari al 10%

Nel caso in esame si applicano i seguenti coefficienti percentuali di omogeneizzazione:

superficie principale il 100% delle superfici coperte calpestabili, comprensive delle pareti divisorie interne e di tamponamento (queste ultime valutate al 50% se di confine), 10% per le aree esterne e locali accessori.

Applicando la metodologia di calcolo sopra descritta per l'immobile oggetto del pignoramento in considerazione delle diverse tipologie di superfici risulta una **Superficie commerciale pari a 2.370,10 mq.**

Superficie	mq	Coeff. omogeneizzazione	Superficie commerciale mq
Superficie principale: capannone	2155,00	100%	2.155,00
Superficie aree esterne: tettoia	133,70	10%	13,37
Locali accessori			
Centrale termica	7,70	10%	0,77
Cabina elettrica	17,41	10%	1,74
Superficie accessori diretti:			
Locali uffici	180,82	1,10	198,90
		<b>totale</b>	<b>2.370,10</b>

**Determinazione dei prezzi unitari di mercato**

Per il reperimento dei prezzi noti si è fatto riferimento ai valori riportati dalle seguenti fonti:

- Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio (O.M.I.): per capannoni industriali con stato conservativo normale, nella zona periferica/periferia ovest zona D1, microzona catastale 2, per il secondo semestre del 2023 riporta i seguenti valori:  
valore min. 500 €/mq                      valore max 700,00 €/mq.
- Osservatorio del mercato della città di Quartu Sant'Elena: per capannoni industriali con stato conservativo normale ubicati in zona periferica:  
valore min. 500,00 €/mq                      valore max 900,00 €/mq
- Quotazioni fornite da operatori immobiliari specificatamente contattati per la presente stima (il Borsino Immobiliare, Gabetti, PirelliRE, Tecnocasa, annunci immobiliari privati

ecc..) e riguardanti immobili affini nella zona o in zone aventi caratteristiche simili in stato d'uso normale, con destinazione produttiva riportano il seguente valore per il corrente anno:

valore min. 350,00 €/mq                      valore max 650,00 €/mq

Riassumendo i risultati delle indagini dei valori di mercato per locali con destinazione commerciale risulta:

Fonti	V <sub>m</sub> min	V <sub>m</sub> max	V <sub>m</sub> medio
OMI Agenzia territorio	€ 500,00	€ 700,00	€ 600,00
Osservatorio immobiliare	€ 500,00	€ 900,00	€ 700,00
Agenzie Immobiliari	€ 350,00	€ 650,00	€ 500,00

Nel caso in esame si ritiene di adottare quale valore unitario medio di mercato più probabile dell'immobile in oggetto la media aritmetica tra il valore medio dei listini ufficiali ed il valore medio riscontrato dalle indagini di mercato e, pertanto si perviene ad un **valore unitario medio di mercato Vu di partenza pari a 600,00 €/mq.**

#### Determinazione dei coefficienti correttivi globali

In considerazione delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture ed alle dotazioni impiantistiche, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, nonché in considerazione delle caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli d'interesse direzionale e commerciale, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, ed altresì l'andamento attuale dei prezzi e delle condizioni del mercato, si sono determinati i seguenti coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie dell'immobile e della sua commerciabilità.

- Coefficiente di zona: considerato che l'immobile è ubicato in una zona periferica della Città a meno di 2 km dal centro ad alta valenza produttiva per la presenza di attività artigianali e commerciali, ben servita dalla viabilità pubblica e ben collegata con la Città di Cagliari, con ampio spazio per il carico e scarico delle merci e per il parcheggio nonché in una zona di sviluppo per *attrezzature direzionali polifunzionali* di cui al PUC vigente, si attribuisce un coefficiente pari a 1,10.
- Coefficiente fabbricato: considerata la pregevole tipologia costruttiva del complesso industriale che ha mantenuto i caratteri originari, l'altezza interna e la luminosità si attribuisce un coefficiente pari a 1,00.
- Coefficiente di manutenzione: considerato il mediocre stato di manutenzione dell'immobile, si attribuisce un coefficiente di manutenzione pari a 0,70.

- Coefficiente di regolarità edilizia: avendo verificato e stimato i costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia, si attribuisce un coefficiente di regolarità edilizia pari a 1,00
- Coefficiente di commerciabilità: considerate l'ubicazione dell'immobile, la superficie commerciale, la domanda di acquisto di immobili simili, si attribuisce un coefficiente di commerciabilità pari a 0,90.

Si ottiene il seguente coefficiente correttivo complessivo:

$$Cc = 1,10 \times 1,00 \times 0,70 \times 1,00 \times 0,90 = 0,693.$$

Pertanto applicando il coefficiente correttivo globale ottenuto al valore unitario medio di mercato Vu di partenza, si perviene al valore unitario di mercato pari a **329,17 €/mq** (=600,00 €/mq x 0,792) arrotondato **320,00 €/mq**.

Pertanto il valore più probabile di mercato dell'immobile risulta:

Superficie lorda commerciale (S)	€/mq	V=Sx €/mq
<b>2.370,10 mq</b>	X <b>320,00</b>	= € <b>758.432,00</b>

#### DETRAZIONI E VALORE FINALE Vf DELL'IMMOBILE.

Per quanto attiene la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, poiché non vi è letteratura su cui fondare una soddisfacente valutazione, si ritiene di applicare discrezionalmente una riduzione del 5% al valore più probabile di mercato pervenendo ad una riduzione pari a € 37.921,60 (=758.432,00 € x 5,00%)

Per quanto attiene la riduzione del valore di mercato per gli oneri di regolarizzazione urbanistica gli stessi sono stati stimati pari a € 1.500,00 come meglio specificato nel relativo paragrafo.

Per quanto attiene la riduzione del valore di mercato per spese condominiali insolute: non risultano spese condominiali insolute.

Pertanto il valore di mercato finale dell'immobile cui si perviene risulta:

$$Vf = € 719.010,40 (= 758.432,00 € - 37.921,60 € - 1.500,00 €)$$

arrotondato a € **719.000,00**

**Quesito n. 14**

Verifica dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;  
Non risulta istituito alcun condomino e non risultano spese straordinarie già deliberate.

**Quesito n. 15**

predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c.

E' stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione secondo il foglio elettronico predisposto (v. all. A).

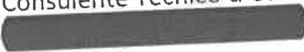
**6. CONCLUSIONI.**

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico, il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia ricevuta e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

La presente relazione viene depositata telematicamente dal sottoscritto, secondo le disposizioni dell'art. 44 del D.L. n. 90/2014, ed inviata in copia al creditore e al debitore con l'invito di far pervenire eventuali note tecniche entro il quindicesimo giorno antecedente l'udienza.

Con osservanza

Cagliari 24 Settembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  


**ASTE GIUDIZIARIE**

**7. ALLEGATI**

- all. A ricevuta di trasmissione alle parti RG 254\_2020
- all. B Checklist Sistema conservatoria RG 254\_2020
- all. N 00 verbale di accesso immobile
- all. N 01 2023 10 04 trasmissione pec informativa debitore
- all. N 02 2023 09 28 richiesta doc catastale
- all. N 02a Richiesta di accesso agli atti amministrativi - Edilizia Privata
- all. N 02b Richiesta di accesso agli atti amministrativi realtiva alle pratiche di Condono Edilizio
- all. N 02c 2023 12 11 meloni\_riscontro\_signed suape
- all. N 03 accertamento proprietà immobiliare catasto
- all. N 04 visura attuale analitica F. .... DOC\_1670094920
- all. N 05 visura attuale sintetica l. .... DOC\_1670093771
- all. N 06 visura storica analitica SPA DOC\_1669982253
- all. N 07 visura storica sintetica l SPA DOC\_1669982538
- all. N 08 PLAN SUBALTERNI
- all. N 09 PLN\_catastale sub 2
- all. N 10 PLN\_catastale subalterni porzioni pignorate
- all. N 11 PLN\_catastale sub2 diff stato di fatto
- all. N 12 C\_E n 397 compl industriale
- all. N 12a C\_E 397 TAV.-0001
- all. N 12b C\_E 397 TAV.-0002
- all. N 12c C\_E 397 TAV.-0003
- all. N 12d C\_E 397TAV.-0004
- all. N 12e C\_E 397TAV.-0005
- all. N 12f C\_E 397TAV.-0006
- all. N 12g C\_E 397TAV.-0007
- all. N 12h C\_E n 397 ABITABILITA' N.1
- all. N 12i C\_E n 397ABITABILITA' N. 2
- all. N 13 C\_E n 1125 tettoia
- all. N 13a tav. unica
- all. N 14 estratto PUC comune di Quartu S Elena
- all. N 15 rilievo planimetrico stato di fatto
- all. N 16 rilievo fotografico stato di fatto

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**