

TRIBUNALE DI CAGLIARI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA CAUSA ISCRITTA AL N° 267/23

DEL RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI CIVILI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa F. IELO

Creditore Pignorante: [REDACTED]

C.T.U. Dott. Ing. RAFFAELE NONNOI



PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Cagliari,
con Ordinanza del 28/03/2024 la S.V. nominava il sottoscritto Dott. Ing. Raffaele Nonnoi, residente a Cagliari con studio professionale in Viale Regina Margherita n. 26 in Cagliari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 3848 ed iscritto all'Albo dei Periti di questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa iscritta al n° 267/23 del ruolo generale delle esecuzioni civili; pertanto, con il giuramento di rito, il sottoscritto accettava l'incarico e s'impegnava a rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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 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 relative richiesta;acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando*

eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- 2) *verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato,; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine: Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*
- 3) *descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*
- 4) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio*



pignorato;

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

6) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modifica in violazione della normativa urbanistica-edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 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 del credito per cui si interviene o procede siano 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 dell'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 28/02/1985 n: 47 ovvero dell'art. 46,. Comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n: 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 D.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

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

9) accerti se l'immobile è libero o occupato da debitore e i suoi familiari (è di regola

sarà 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** (e 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 di 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

- 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 con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

QUESITO 1

Elenco Trascrizioni e Iscrizioni a favore e contro **XXXXXXXXXX**:

- 1) Immobile sito in Cagliari viale Elmas n° 188, laboratorio per arti e mestieri piano T foglio **2** particella **437** sub **18**; Area Urbana sito in Cagliari viale Elmas n° 188 piano T foglio **2** particella **437** sub **26**; Area Urbana sito in Cagliari viale Elmas n° 188 piano T foglio **2** particella **437** sub **28**; Lastrico solare sito in Cagliari viale Elmas n° 188, piano 1 foglio **2** particella **437** sub **29**; Immobile sito in Comune di Quartu S. Elena piano T foglio **9** particella **2254**

Esec. Imm. 267/23

- 2) **Trascrizione del 10/01/1992 n. 877/761**: Compravendita rogito Notaio Dott. Antonio Saba del 12/12/1991 rep. 141050 a favore di società **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari Cod Fisc. **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari Cod Fisc. **XXXXXXXXXX**
- 3) **Trascrizione del 05/09/1991 n. 20335/14201**: Compravendita rogito Notaio Dott. Ernesto Bassi del 08/08/1991 rep. 54699 a favore di società **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari Cod Fisc. **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** nato a Qaurtu S. Elena il **XXXXXXXXXX**
- 4) **Trascrizione del 23/12/2010 n. 42992/27449**: Compravendita rogito Notaio Dott. Lamberto Corda del 23/12/2010 rep. 24823 a favore di società **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari Cod Fisc. **XXXXXXXXXX**
- 5) **Trascrizione del 23/07/2010 n. 25359/16048**: Cessione ramo d'azienda rogito Notaio Dott. Antonio Galdiero del 15/07/2010 n. 37579 a favore di società **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari Cod Fisc. **XXXXXXXXXX**
- 6) **Iscrizione del 02/11/2005 n. 39054/7275**: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (particella 437 sub 18) rogito Notaio Dott. Ernesto Bassi del 31/10/2005 rep. 91504 a favore di Banca Intesa SpA con sede in Milano Cod Fisc. 00799960158 contro rogito Notaio Dott. Ernesto Bassi del 08/08/1991 rep. 54699 a favore di società **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari Cod Fisc. **XXXXXXXXXX**
- 7) **Trascrizione del 20/04/2018 n. 11539/8770**: Domanda Giudiziale avente ad oggetto esecuzione in forma specifica (Particelle 437 sub 18, 26,27) emesso dal Tribunale di Cagliari il 05/04/2018 a favore di **XXXXXXXXXX** nata a Cagliari il giorno **XXXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari cod.

fisc. **XXXXXXXXXX**

- 8) **Trascrizione del 21/11/2023 n. 37977/28636**: Pignoramento Immobiliare notificato dal Tribunale di Cagliari il 06/11/2023 a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari cod. fisc. **XXXXXXXXXX**

QUESITO 2

I beni, all'atto dell'acquisto, sono intestati alla sola società esecutata **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari cod. fisc. **XXXXXXXXXX**.

QUESITO 3

La corretta individuazione del bene oggetto della perizia è avvenuta in base alle ricerche effettuate presso gli Uffici del Catasto.

Dall'esame della **Visura Catastale** risulta attualmente:

- Comune censuario: **Quartu Sant'Elena**

Intestazione: **XXXXXXXXXX** con sede in Cagliari cod. fisc. **XXXXXXXXXX**; proprietario per 1/1;

- Sez. Foglio: **9** Mappale: **2254**

Categoria: **C/3** Classe: **U** Consistenza: **373 mq / 641 mq** Rendita

Cat.: **€ 1.926,38**

Ubicazione: **Strada Comunale Pardinixeddu , piano T**



Nella visura catastale è indicato strada comunale Pardinixeddu, mentre oggi è via Cubeddu civico 2.

Al Catasto Terreni si evidenzia che il lotto ha mq. 3.290, si allega l'estratto di mappa (All. 8)

- Comune censuario: **Cagliari**

Intestazione: **XXXXXXXXXX** con sede in **Cagliari** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**;
proprietario per 1/1;

- Sez. **A** Foglio: **2** Mappale: **437 sub 28**

Categoria: **F/5** Consistenza: **1220 mq**

Ubicazione: **Viale Elmas n° 188 , piano 1**

- Comune censuario: **Cagliari**

Intestazione: **XXXXXXXXXX** con sede in **Cagliari** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**;
proprietario per 1/1;

- Sez. **A** Foglio: **2** Mappale: **437 sub 29**

Categoria: **F/5** Consistenza: **1350 mq**

Ubicazione: **Viale Elmas n° 188 , piano 1**

- Comune censuario: **Cagliari**

Intestazione: **XXXXXXXXXX** con sede in **Cagliari** cod. fisc. **XXXXXXXXXX**;
proprietario per 1/1;

- Sez. **A** Foglio: **2** Mappale: **437 sub 18**



Zona Cens: **1** Categoria: **C/3** Classe: **1** Consistenza: **213 mq / 238 mq.**

Rendita Cat.: **€ 539,03**

Ubicazione: **Viale Elmas n° 188 , piano T**

Intestazione: **XXXXXXXXXX con sede in Cagliari cod. fisc. XXXXXXXXXX;**

proprietario per 1/1;

- Sez. **A** Foglio: **2** Mappale: **437 sub 26**

Categoria: **F/1** Consistenza: **1177 mq**

Ubicazione: **Viale Elmas n° 188 , piano T**

Intestazione: **XXXXXXXXXX con sede in Cagliari cod. fisc. XXXXXXXXXX;**

proprietario per 1/1;

- Sez. **A** Foglio: **2** Mappale: **437 sub 27**

Categoria: **F/1** Consistenza: **4079 mq**

Ubicazione: **Viale Elmas n° 188 , piano T**

1) UNITA' IMMOBILIARE CAGLIARI VIALE ELMAS 188

Per una completa identificazione del bene oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari, nel territorio del quale si trova ubicato l'immobile, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche al progetto approvato.

Il giorno fissato per il sopralluogo, il 21/05/2024 alle ore 10,00, mi sono ritrovato nel viale Elmas n° 188, a Cagliari, in presenza dell'esecutata, sig.ra
Esec. Imm. 267/23



XXXXXX, amministratrice della società XXXXXX, del sig. [REDACTED],
incaricato dalla Istituto Vendite Giudiziarie (IVG), dall'attuale locatario sig.
XXXXXX

Il sig. XXXXXX precisa che ha un regolare contratto di locazione con la sig.ra

XXXXXX

L'immobile in oggetto è un locale commerciale facente parte di un maggior capannone, che comprende vari locali, con all'interno altre attività, costituito da un piano fuori terra; l'immobile oggetto di perizia ha due separati ingressi, quello in Dx con portone a doppia anta in ferro, quello in Sx con vetrata sempre a doppia anta provvisto di serranda. (All. 2 foto n° 1/2).

I due ingressi introducono all'interno di due ampi vani separati da un tramezzo; il primo vano in Dx per chi entra ha il solaio a vista, mentre quello in Sx è controsoffittato con pannelli rettangolari. (All. 2 foto n° 3/5)

Alla fine dei due vani, vi è un ampio spazio comune, anche provvisto di un controsoffitto in pannelli rettangolari (All. 2 foto n° 4/6) sul quale affacciano due uffici, collegati tra loro tramite una porta (All. 2 foto n° 7) e un bagno con controsoffitto, con antibagno (All. 2 foto n° 8/9/10).

L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione, al netto di alcune zone dell'intradosso del solaio dove vi sono segni evidenti di infiltrazioni d'acqua, vedi foto n. 3, per il resto dell'immobile non necessita di nessun intervento; l'impianto elettrico è realizzato con canaletta a vista nell'immobile in DX, che poi nel resto dell'immobile scompaiono nel controsoffitto ad eccezione dei discendenti che sono anch'essi a vista; l'impianto elettrico è a norma.

Esec. Imm. 267/23

Gli infissi interni sono in legno massello colore marrone.

Gli infissi esterni sono: uno è una vetrata a doppia anta e l'altro in ferro cieco di colore grigio.

Il pavimento è in ceramica 30x30 cm e il battiscopa è in pvc di colore bianco.

Il rivestimento del bagno è in piastrelle di ceramica monocolori, dim 15x15, per un'altezza di cm. 2,10, di colore rosa pallido e posato orizzontalmente.

L'intero immobile è tinteggiato internamente di colore giallo, con pilastri e travi di colore marrone, esternamente e intonacato e tinteggiato di colore rosa.

L'immobile non è provvisto di pompe di calore, e non ha riscaldamento centralizzato.

Infine, la struttura è in cemento armato e tramezzi in mattoni laterizi forati cm. 8; i solai sono in travetti laterizi prefabbricati.

2) UNITA' IMMOBILIARE QUARTU S.ELENA VIA CUBEDDU 2

Per una completa identificazione del bene oggetto di stima è stato necessario compiere le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quartu S. Elena, nel territorio del quale si trova ubicato l'immobile, oltre al sopralluogo, atto a rilevare eventuali modifiche al progetto approvato.

L'accesso agli atti del 03/06/2024 ha dato esito negativo ([All. 4.3](#)), con i dati in mio possesso, estratti dagli atti di Tribunale, non si è trovata nessuna documentazione attestante la liceità dello stato attuale.

L'unica documentazione, reperita, fornita dall'esecutato, è relativa ad un piano di lottizzazione per insediamenti produttivi di iniziativa privata, località "Pardinixeddu", prat. N° 32348/2015, e del quale si allega un estratto, la Tav.

Esec. Imm. 267/23



16(All. 10)

Il giorno fissato per il sopralluogo, il 28/05/2024 alle ore 10,30, mi sono ritrovato nella via Cubeddu n° 2, a Quartu S. Elena, in presenza dell'esecutata, sig.ra **XXXXXX**, amministratrice della società **XXXXXX**, del sig. XXXXXXXXXX, incaricato dalla Istituto Vendite Giudiziarie (IVG).

L'immobile in oggetto è un lotto, parzialmente recintato, e quindi accessibile a tutti, e in totale stato di abbandono.

All'interno del quale sono ubicati due fabbricati, in forte degrado e sicuramente oggetto di atti vandalici; dalla planimetria catastale si rileva che era stato accatastato un altro fabbricato con tre bagni, e n. 3 locali e due ingressi, che oggi non è presente.

L'immobile denominato locali di deposito nella planimetria catastale, è difforme da quanto rappresentato, ha un solo ingresso frontale con uno scorrevole a tutto altezza, protetto da una copertura a sbalzo parallela alla lunghezza del fabbricato (All. 2 foto n° 13/14/15/16); il fabbricato è realizzato in blocchetti di cemento e a fianco si trova un vano tecnico al suo interno vuoto realizzato in mattoni forati (All. 2 foto n° 16/17/18)

Internamente al fabbricato, si trova un ampio e unico vano con un soppalco in ferro, di colore blue, fornito di scala, che occupa due lati (All. 2 foto n° 19/20/21); il solaio è in pannelli tipo coverip, sostenuto da una struttura in travetti in acciaio

Il vano chiamato "officina" invece è completamente diroccato senza copertura, crollata, si nota il pannello ancora presente. (All. 2 foto n° 22/23/24/25); anche questo vano è differente dalla sua rappresentazione dell'elaborato catastale

Esec. Imm. 267/23

(All. 2 foto n° 26/27/28).

Risulta evidente che tutti i fabbricati vanno demoliti e ricostruiti secondo l'utilizzo e la destinazione che la zona consente con le normative attuali, in quanto risultano in pessime condizioni di manutenzione, dove il recupero è sicuramente meno conveniente di una nuova realizzazione.

QUESITO 4

I dati catastali indicati in pignoramento, sono corretti, al netto della loc. Pardinexeddu che oggi è identificata come via Cubeddu n° 2, e comunque consentono la perfetta individuazione del bene.

QUESITO 5

L'immobile in Cagliari risulta accatastato regolarmente, e nello stato in cui si trova.

L'immobile in Quartu S. Elena, risulta accatastato regolarmente, ma non nella situazione attuale: non è presente il fabbricato rettangolare con i bagni.

Inoltre, vi sono difformità dalla planimetria catastale: non è stata trovata al catasto una planimetria per ogni fabbricato presente, ma esiste un'unica planimetria che li rappresenta, insieme, all'interno del lotto.

QUESITO 6

UNITA' IMMOBILIARE CAGLIARI VIALE ELMAS 188

L'immobile ricade nella zona **“Zona Dr”** del Piano Urbanistico del Comune di

Esec. Imm. 267/23

Cagliari (PUC) *quelle porzioni di territorio precedentemente classificate come zone D1 e non ancora adeguatamente infrastrutturate o completate, o aree con preesistenze di tipo artigianale e commerciale da recuperare.*

L'immobile è stato realizzato con **Licenza di Costruzione n° 1641 Reg. n° 426/109 del 13/02/1967** rilasciata dal Comune di Cagliari intestato alla **XXXXXX** e successivo Licenza **di Costruzione n° 5353 Reg. n° 460/134 del 28/04/1969** rilasciata dal Comune di Cagliari intestato alla **XXXXXX**, in seguito sono state reperite le seguenti autorizzazioni:

- **Autorizzazione Edilizia n° 70/94A del 28/01/1994** rilasciata dal Comune di Cagliari intestato alla **XXXXXX**;
- **Autorizzazione Edilizia n° 1244/97A del 05/12/1997** rilasciata dal Comune di Cagliari intestato alla **XXXXXX**;
- **Autorizzazione Edilizia n° 2012/2001A del 26/09/2001** rilasciata dal Comune di Cagliari intestato alla **XXXXXX**;
- **Autorizzazione Edilizia n° 139/2003A del 03/02/2003** rilasciata dal Comune di Cagliari intestato alla **XXXXXX**;
- **Autorizzazione Edilizia n° 809/2004A del 23/07/2004** rilasciata dal Comune di Cagliari intestato alla **XXXXXX**;
- **Determina n° 7414/2012 del 14/08/2012** rilasciata dal Comune di Cagliari intestato alla intestato alla **XXXXXX**;

E' stata rilasciata, l'Abitabilità con prot. n° 24/98 il 01/10/1998.

Dal sopralluogo, ho potuto, accertare che l'immobile non è conforme al progetto originario approvato, in quanto dal progetto si rileva che il locale era unico

Esec. Imm. 267/23



e senza divisioni interne; era presente un bagno con antibagno, nella posizione attuale.

Tutte le modifiche operate, trattandosi di opere interne (tramezzature, impianti, ecc.), rispettano la normativa urbanistico-edilizia vigente, e quindi possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una Mancata Comunicazione di Inizio Attività (Mancata CILA).

UNITA' IMMOBILIARE QUARTU S. ELENA VIA CUBEDDU 2

L'immobile ricade nella zona **"Zona Dru"** del Piano Urbanistico del Comune di Quartu S. Elena (art. 13 e 16 del PUC) *dove vengono identificati quei comparti ad edificazione prevalentemente spontanea (cui è stata applicata la concessione in sanatoria) dove convivono precariamente residenze, officine, piccole industrie con annessa vendita.*

Non si sono recuperati documenti che attestino la liceità dello stato attuale, ma è presente una planimetria del 28/01/1999, che rappresenta la disposizione dei tre fabbricati nel lotto.

Dal sopralluogo, ho potuto accertare che l'immobile con i bagni, identificato, nella planimetria in basso non è presente, esiste una piattaforma in calcestruzzo senza nessuna costruzione; gli altri due sono presenti ma in forte degrado, dovuto in parte all'assenza di manutenzione, causata dall'abbandono e, in parte, sicuramente ad azioni vandaliche .

QUESITO 7

L'immobile in viale Elmas 188 può essere diviso agevolmente in due lotti,

Esec. Imm. 267/23



avendo due ingressi separati, e a secondo della destinazione d'uso, sarà necessario realizzare un bagno nel lotto che rimarrà sprovvisto.

L'immobile in via Cubeddu 2 a Quartu Sant'Elena non può essere agevolmente diviso in più lotti, nelle condizioni in cui si trova attualmente.

QUESITO 8

Gli immobili non sono pignorati pro quota:

QUESITO 9

L'immobile a Cagliari nel Viale Elmas 188, al momento è occupato dalla società **XXXXXX**, il cui rappresentante, sig. **XXXXXX**, dichiara di svolgere la sua attività in forza di un contratto di locazione con la sig.ra **XXXXXX**, in data 05/01/2019 e registrato in conservatoria il 30/01/2019, con un canone mensile di euro 500,00.

Il sig. **XXXXXX** ha dichiarato inoltre che la **XXXXXX**, nell'anno 2018 ha promosso un procedimento 2932 c.c. nei confronti della società oggi eseguita al fine di ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita degli immobili oggetto del contratto di locazione suddetto.

Si precisa che questi atti non mi sono stati prodotti; è presente come descritto al punto 7) del primo paragrafo (*certificazione notarile*) la seguente iscrizione:

Trascrizione del 20/04/2018 n. 11539/8770: Domanda Giudiziale avente ad oggetto esecuzione in forma specifica (Particelle 437 sub 18, 26,27) emesso dal Tribunale di Cagliari il 05/04/2018 a favore di **XXXXXX** contro **XXXXXX**

Infine, il sig. **XXXXXX** dichiara che ha in affitto i sub 18/26/27, i sub 26 e



27 sono considerati area urbana, aree fronte proprietà, mentre i sub 28 e 29 sono i lastrici solari, inaccessibili, per mancanza di collegamento sia interno che esterno, come già descritto.

Inoltre, afferma di aver realizzato a sue spese:

- Cancelli d'ingresso in acciaio;
- Porte interne;
- Controsoffitto;
- Rivestimento in legno.

Secondo quanto accertato dall'IVG

QUESITO 10

Sui beni pignorati, ad oggi, non esistono vincoli di sorta, ad eccezione di quanto rilevato nella certificazione notarile.

QUESITO 12

Non esistono diritti demaniali

QUESITO 13

1) IMMOBILE VIALE ELMAS 188 CAGLIARI



Al fine del calcolo del valore di mercato¹ il sottoscritto si è avvalsa degli I.V.S. International Valuations Standards (redatti dalla International Valuations Standards Committee), che in Italia vengono recepiti nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (Tecnoborsa società delle Camere di Commercio), nelle linee guida ABI (Associazione Bancaria Italiana), nel Manuale di Best Practice del CRIF ecc.. L'attuale versione delle Linee Guida ABI (2022) è finalizzata a rispondere ai principi previsti dal quadro normativo vigente, in particolare dall'art. 120-duodecies del TUB, che richiede l'adozione di «standard affidabili per la valutazione dei beni immobili».

Gli standard valutativi rappresentano la Best Practice estimativa, ossia l'insieme dei metodi e delle tecniche valutative che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con altri metodi e tecniche. I metodi e le tecniche di stima avvalorate dagli standard si basano su criteri e procedimenti razionali, verificabili e ripetibili.

Metodologia di stima: MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)

Il metodo MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico che può essere utilizzato quando si è in presenza di un mercato attivo delle compravendite. Il metodo è fondato sulla tesi che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

¹ La definizione è riportata negli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 2007 – S.1) per cui: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"

Esec. Imm. 267/23

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. I prezzi marginali adottati fanno riferimento a rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dall'analisi del mercato locale, dalla prassi estimativa e dalla letteratura tecnica.

Individuazione del set dei comparabili nel procedimento del MCA

Ai fini della comparazione, da un lato si presuppone di avere un immobile "virtuale" oggetto di stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparabili) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La metodologia estimativa MCA implica la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo e attendibile. Per il reperimento dei dati di mercato si sono condotte le opportune indagini nell'ambito degli atti di compravendita.

Nell'individuare i comparabili sono state cercate compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato: immobili con categoria catastale A/2, A/3 e A/4, ubicati nella zona in prossimità dell'immobile oggetto di stima.

Si è proceduto quindi a consultare il servizio dell'Agenzia delle Entrate denominato "Consultazione dei valori immobiliare dichiarati"².

² Il servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita e relativi a immobili georiferiti in definiti ambiti territoriali; nel pieno rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti.

I dati si riferiscono ad atti di compravendita nei quali sono stati trasferiti, per l'intero e a titolo oneroso, diritti di proprietà di unità immobiliari censite negli archivi del Catasto fabbricati (eventualmente insieme a particelle terreni) e stipulati a partire dal 1° gennaio 2019.

L'aggiornamento dei dati avviene con frequenza mensile e si riferisce a unità immobiliari compravendute situate nel territorio nazionale. Per ogni atto di compravendita individuato, il servizio rende disponibile, nel rispetto della tutela dei dati personali dei soggetti coinvolti nella compravendita, i seguenti dati: - mese/anno di stipula dell'atto di compravendita; - tipologia dell'atto di compravendita; - numero degli immobili compravenduti nell'atto; - corrispettivo dichiarato per la compravendita risultante dal modello compilato per l'adempimento unico di trascrizione, voltura catastale e registrazione dell'atto; - comune, zona OMI, categoria catastale, consistenza/superficie catastale di ogni unità immobiliare censita nel Catasto fabbricati compravenduta nell'atto.

Esec. Imm. 267/23



La ricerca ha permesso di estrarre i seguenti comparabili, in prossimità degli immobili oggetto di stima, relativi a vendite reali tra aprile 2023 e maggio 2024:

Le vendite fanno riferimento a immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato, avvenute nei mesi precedenti la data della stima

e in prossimità degli immobili oggetto di stima.

Tra tutti i comparabili sono stati utilizzati quelli la cui superficie era prossima agli immobili oggetto di stima: ossia gli immobili relativi alle transazioni indicate con i numeri **2**, e **6**.

Indici mercantili e prezzi marginali

Gli indici mercantili di superficie utilizzati per il calcolo dei prezzi marginali sono stati estratti dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C.

Per il prezzo marginale della superficie principale è stato scelto quello tra i comparabili con il rapporto di posizione più basso.

Per quanto riguarda i saggi di valutazione/svalutazione, essi sono stati estratti dalla seguente pubblicazione dell'Agenzia delle Entrate:

- Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale data di pubblicazione: 6 giugno 2023. Periodo di riferimento: anno 2022.

Si è assunto quale valore per passare da un livello di manutenzione mediocre a ordinario l'importo pari a € 503,26/m².

Al termine delle operazioni si dispone, per ogni immobile di confronto, di un insieme di correzioni del prezzo iniziale, ciascuna delle quali rappresenta l'effetto della comparazione della corrispondente caratteristica. Nel caso in cui, dall'esame dei dati della tabella di valutazione, si rilevi che uno o più prezzi corretti determinano uno scostamento medio (Δ medio) troppo ampio (nel caso di specie superiore al 10%), si eliminano dal set i corrispondenti comparabili.

Stima

I calcoli e le tabelle utilizzati per raggiungere il valore di mercato con il metodo MCA sono riportati nell'Allegato 7 – Tabelle di calcolo MCA.

Il valore di mercato degli immobili è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, nella sintesi conclusiva, salvo a considerare altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima.

In base ai calcoli eseguiti il valore di mercato, arrotondato, degli immobili è il seguente:

1. - € 120.000,00 a cui devono essere sottratti i costi necessari a sanare le difformità pari a € 2.000,00. Il **valore di mercato** è quindi pari a **€ 118.000,00**.

2) IMMOBILE VIA CUBEDDU 2 QUARTU SANT'ELENA

Determinazione del Valore di Mercato

Al fine di determinare il Valore di Mercato dell'area oggetto di stima, ai sensi dell'EVS 1 (European Valuation Standards 2025, cap. EVS 1, §3, p. 33), è stata condotta una ricerca di evidenze comparabili recenti riconducibili al medesimo segmento di mercato e con caratteristiche funzionali analoghe.

Tuttavia, l'indagine ha restituito esito negativo, essendo state rilevate esclusivamente proposte di vendita relative ad aree non edificabili localizzate in comparti distinti del PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Quartu Sant'Elena. Tali evidenze non risultano utilizzabili ai fini del metodo comparativo diretto, in quanto prive dei requisiti di comparabilità omogenea (EVS 2025, Parte II, §6, p. 102).

L'area oggetto di valutazione è collocata all'interno di un comparto urbanistico con destinazione industriale e priva di gestione consortile, condizione che limita la confrontabilità con comparti strutturati (es. zone industriali consortili).

In assenza di transazioni recenti direttamente riferibili al comparto, si è proceduto per analogia di mercato, assumendo come riferimento il range di valori registrati

per le aree industriali del Consorzio Industriale di Macchiareddu (CACIP). Tale scelta è giustificata dalla similarità funzionale, localizzativa e urbanistica del contesto, coerente con quanto previsto dagli EVS 2025, Parte II, §5-6 (Uso di evidenze indirette e analoghe, p. 100-103).

Dai dati reperiti risultano valori di compravendita compresi tra € 15,00/m² e € 21,00/m². In coerenza con i criteri prudenziali raccomandati per l'utilizzo in contesti incerti (EVGN 2, p. 155), si è assunto in via cautelativa un valore pari a € 15,00/m², corrispondente al limite inferiore della forchetta rilevata.

Verifica del valore tramite approccio residuale semplificato

A supporto del valore assunto, si è proceduto a una verifica attraverso un approccio residuale semplificato (Residual Method, EVS 2025, Parte II, §9, p. 130), al solo scopo di validazione.

Tale verifica è stata condotta mediante:

- L'individuazione di due proposte di vendita di immobili a destinazione commerciale ubicati nello stesso comparto.
- La stima del valore massimo ottenibile per trasformazione, decurtato dei costi diretti di costruzione e oneri accessori, onde ricostruire per differenza il valore attribuibile all'area.

Si precisa che tale procedura non costituisce stima principale, ma è da intendersi come strumento di verifica di congruità del valore adottato con metodologia analogica, come ammesso dagli EVS in presenza di scarsità di comparabili diretti (EVS 4 – The Valuation Process, p. 74; EVS 5 – Reporting the Valuation, p. 80).

A seguire il calcolo dei valori di verifica:

<https://www.idealista.it/immobile/31843431/>

530.000,00 € prezzo di vendita

- 389.040,00 € costo di costruzione

- 20.000,00 € progettazione

- 53.000,00 € utile

67.960,00 € Valore T

4500 superficie

<https://www.idealista.it/immobile/32053722/>

350.000,00 € prezzo di vendita

- 245.600,00 € costo di costruzione deprezzato

- 15.000,00 € progettazione

- 35.000,00 € utile

54.400,00 € Valore T

3350 superficie

Valore U 15,10 € al mq

Esec. Imm. 267/23

Valore U 16,24 € al mq

La stima ha adottato un valore di mercato finale pari a € 15,00/m², ritenuto congruo in quanto supportato da dati analoghi del mercato locale e da una verifica residuale compatibile. L'approccio utilizzato è conforme ai principi di cautela e trasparenza stabiliti dagli EVS 2025.

In base ai calcoli eseguiti il valore di mercato, arrotondato, degli immobili è il seguente:

2. - €/mq 15,00 x mq. 3.290 = € 49.350,00. Il **valore di mercato** è quindi pari a **€ 50.000,00**.

QUESITO 14

Nessuna spesa annua di gestione o di manutenzione, e non risultano spese straordinarie già deliberate.

CONCLUSIONI

Per rispondere al quesito posto si può affermare che il valore attuale aggiornato dei beni in oggetto è di **€ 168.000,00**

Il sottoscritto resta a disposizione per ogni chiarimento riguardante la presente relazione.

Cagliari 02/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Raffaele Nonnoi

1. **Verbale d'accesso;**
2. **Documentazione fotografica;**
3. **Accesso agli atti CAGLIARI**
4. **Accesso Atti Quartu S. ELENA**
5. **Visura Catastale;**
6. **Planimetrie Catastali;**
7. **Estratto Mappa F 9 M 2254**
8. **Stime**
9. **Planimetrie stato di fatto**

