



TRIBUNALE DI CAGLIARI

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.ES. N°138/24

SPRING SPV S.R.L.

(Avv. FRANCESCA BOVA)

Pec avv.francesca.bova@pec.it

Contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Giudice dell'Esecuzione:

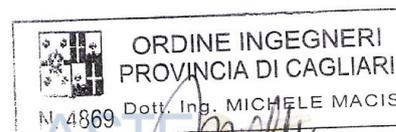
Dott.ssa Silvia Cocco

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Michele Macis



Cagliari li 24/01/2025





TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Relazione di Consulenza Tecnica



Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 138/24



CREDITORE PIGNORANTE

SPRING SPV S.R.L.



Avv. Francesca Bova- via Ancona n. 3 Cagliari (CA)



Tel. 070301382; pec: avv.francesca.bova@pec.it



CONTRO



Esecuzione Immobiliare R.ES. n°138/24





RELAZIONE PERITALE



Il sottoscritto Ing. Michele Macis, nato a Sorgono il 19.12.1973 con studio in Cagliari Via Giotto 38c, in Sorgono via Piemonte n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4869 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento civile n. 138/2024, con Decreto del G.E. del 31.07.2024 ha ricevuto l'incarico dall'ill.mo sig. Giudice Dott.ssa Silvia Cocco, per rispondere ai quesiti che seguono:

Quesito n. 1

Il C.T.U. provveda - prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

Quesito n. 2

- a) **Il C.T.U. verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- b) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, 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 delle 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 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;
- d) **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- e) **verifichi** se il creditore precedente 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 precedente ed al G.E.;

Quesito n. 3

Il C.T.U. 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.).

Quesito n. 4

Il C.T.U. 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 consentano 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.

Quesito n. 5

Il C.T.U. 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.

Quesito n. 6

Il C.T.U. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. **Il C.T.U. 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;

Quesito n. 7

Il C.T.U. 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 dei frazionamenti; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Quesito n. 8

Il C.T.U. 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.

Quesito n. 9

Il C.T.U. **accerti** se l'immobile è libero o 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);

Quesito n. 10

Il C.T.U. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, considerando come opponibili alla procedura i

provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nel limite di 9 anni dalla data di provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Quesito n. 11

Il C.T.U. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

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;

Quesito n. 13

Il C.T.U. 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.

**Quesito n. 14**

Il C.T.U. 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.

Quesito n. 15

Il C.T.U. 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.



DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' PERITALE ESPLETATA

La presente relazione peritale ha per oggetto la stima degli immobili del pignoramento di cui alla causa civile iscritta al Tribunale di Cagliari n. 138/24.

Si riporta testualmente l'elenco degli immobili pignorati oggetto di stima:

- in riferimento **all'Atto di Pignoramento:**

1. **piena proprietà - Comune di Capoterra (CA), Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 5 mappale 421 subalterno 2, Laboratori per arti e mestieri, Corso Antonio Gramsci n. 4, piano: T, categoria C/3 classe U;**
2. **piena proprietà - Comune di Capoterra (CA), Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 5 mappale 421 subalterno 4, Laboratori per arti e mestieri, Corso Antonio Gramsci n. 4, piano: T, categoria C/3 classe U;**

NOTA: Da relazione Notarile (v. quesito 2 seguente) **l'immobile di cui al punto 2: Foglio 5, particella 421 subalterno 4 è stato soppresso generando il subalterno 10 e non è nella titolarità della ditta eseguita**, pertanto nel seguito le indagini peritali verranno limitate all'immobile di cui al punto 1 in osservanza al Decreto del Giudice dell'esecuzione in data 15/10/2024.

A seguito del Giuramento di rito è stata consegnata l'informativa per il debitore in data 10/10/2024, il sopralluogo sull'immobile è stato effettuato il 10/10/2024 alle ore 15,30 (**All. 7-Verbale di Sopralluogo**).

La domanda di accesso agli atti presso il comune di Capoterra è stata inoltrata dal CTU in data 24/09/2024 ricevuta con prot. AOO.c_b675.24/09/2024.0034012. L'accesso agli atti amministrativi è stato

espletato dal Comune in data 30/09/2024 via Pec ed integrato il 1/10/2024 con prot. n. 34783.

In seguito al reperimento della documentazione progettuale e catastale, all'esame dei rilievi e dei documenti acquisiti si è proceduto alla stesura della relazione peritale.

RISULTATI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Risposta ai quesiti del Giudice

QUESITO N° 1

(informativa debitore.)

L'informativa per il debitore è stata consegnata a mano dallo scrivente in data 10/10/2024 personalmente al rappresentante legale della ditta

[REDACTED] e inoltrata via e-mail all'indirizzo [REDACTED] in data 10/10/2024. Il sopralluogo sull'immobile avvenuto il 10/10/2024 alle ore 15,30 è stato effettuato alla presenza del sig [REDACTED] in qualità di collaboratore dello scrivente.

QUESITO N° 2

(verifica completezza documentazione, elenco trascrizioni/iscrizioni, atto di provenienza ultravventennale..)

- a) È stata verificata la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, certificato ipotecario allegato al fascicolo riportante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- b) Sono state acquisite le mappe censuarie per l'identificazione catastale degli immobili **(All. n. 3)**.

c) È stato acquisito l'atto di provenienza ultraventennale (**All. n. 4**).

d) Non è stato acquisito il certificato di stato civile dell'esecutato in quanto persona giuridica.

Di seguito vengono elencate le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili oggetto del pignoramento:

B) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

PREMESSA: Da quanto riportato nella certificazione notarile in atti, **l'immobile distinto in catasto al Foglio 5, particella 421 subalterno 4 è stato soppresso generando il subalterno 10 e non è nella titolarità della ditta esecutata.** pertanto nel seguito le indagini peritali verranno limitate all'immobile seguente:

1. Immobile in Capoterra Corso Gramsci n. 4

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà dell'immobile in Comune di Capoterra (CA), Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 5 mappale 421 subalterno 2, Laboratori per arti e mestieri, Corso Antonio Gramsci n. 4, piano: T, categoria C/3 classe U.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA TRASCRIZIONI FAVORE

Per titolo ultraventennale costituito da Atto di Compravendita ricevuto dal dott. ROBERTO PUTZOLU, Notaio in Cagliari in data 05.05.1989 Repertorio n. 43115, Raccolta n. 13549, Trascritto a Cagliari il 29.05.1989 al n. 14064/10888 con cui, tra gli altri, la signora nata il // a (CA), cod. fiscale non indicato, cedeva la quota di 1/1 degli immobili in Capoterra Foglio 5 Particella 421 Subalterno 2 (Laboratorio artigiano) e Capoterra Foglio 5 Particella 421 Subalterno 3 (Appartamento) alla società.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

1) iscritto a Cagliari il 27/07/2007, Reg Gen.23530, Reg Part.4221

Notaio Gianni Cherchi con sede in Cagliari in data 24/07/2009, rep. n.43245/20712

Specie dell'atto: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO DEL 24/07/2009. capitale euro 130.000,00; totale euro
234.000,00, durata 15 anni.

A Favore:

BANCA DI SASSARI S.P.A.

Contro:

Grava su **Capoterra Foglio 5 Particella 421 Sub.2** e Sub.3;

A Margine risultano: Annotazione ed iscrizione n°3190 del 08/09/2009 derivante da erogazione a saldo.

2) iscritto a Cagliari il 04/05/2010, Reg Gen.15183, Reg Part.3946

Notaio Gianni Cherchi con sede in Cagliari in data 24/07/2009, rep. n.43245/20712

Specie dell'atto: IPOTECA LEGALE art.77 DPR602/73 e D.LGS 46/99 del
22/04/2010 rep. 3396/2010.

A Favore:

EQUITALIA SARDEGNA S.P.A.

Contro:

Capitale € 77.958,02 totale € 155.916,04

Grava su Capoterra: Foglio 5: Particella 1537 Sub.4, Particella 2805 Sub.4, **Particella 421 Sub.2**, Particella 421 Sub.3; Foglio 18: Particella 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835.

3) trascritto a Cagliari il 06/07/2021, Reg Gen.21817, Reg Part. n.16203

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 26/03/2021 rep. n.1276

Specie dell'atto: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore:

SRING SPV S.R.L. Sede a Conegliano (TV) C.F. 05074030262

Contro:

Grava su **Capoterra Foglio 5 Particella 421 Sub.2** e Sub.4;

3) trascritto a Cagliari il 02/07/2024, Reg Gen.21602, Reg Part. n.16938

Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello di Cagliari in data 30/05/2024 rep. n.2737

Specie dell'atto: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A Favore:

SRING SPV S.R.L. Sede a Conegliano (TV) C.F. 05074030262

Contro:

Grava su **Capoterra Foglio 5 Particella 421 Sub.2** e Sub.4;

NOTA: La Relazione Notarile depositata in atti segnala due ulteriori atti gravanti sugli immobili di cui ai riferimenti Foglio 5 Particella 2805 Subalterno 4 e Foglio 5 Particella 421 Subalterno 3, non oggetto dell'atto di pignoramento di cui al procedimento di esecuzione immobiliare.

QUESITO N° 3

(descrizione degli immobili)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà dell'immobile in Comune di Capoterra (CA), Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 5 mappale 421 subalterno 2, Laboratori per arti e mestieri, Corso Antonio Gramsci n. 4, piano: T, categoria C/3 classe U;

Le foto citate nel seguito sono riportate nell'**Allegato 1**.

Unità immobiliare al piano terra adibito a laboratorio con accesso da cortile interno. L'immobile è localizzato nel centro abitato di Capoterra sul Corso Antonio Gramsci (**Foto da n°1 a n° 2**). All'immobile vi si accede dalla strada principale mediante un ingresso diretto dalla pubblica via, dal civico n°2, (**NOTA: non civico n. 4 come indicato nell'atto di Pignoramento e documentazione catastale**) che introduce a cortile interno (sub 9), non di pertinenza esclusiva, comune con altri immobili non oggetto della procedura esecutiva (**Foto da n°3 a n°4**). L'unità immobiliare fa parte di una palazzina su due livelli ed è esposta solo sul lato verso il cortile interno mentre i restanti confini sono in aderenza con altri immobili non oggetto di valutazione.

Fatte queste premesse l'immobile è così distribuito:

Piano terra (Foto da n°5 a n°13) dalla porta di ingresso afferente al cortile interno si accede ad un locale adibito a laboratorio artigianale di sartoria e deposito. Alcune partizioni amovibili dividono due uffici ubicati

rispettivamente alla sinistra dell'ingresso ed alla destra. Oltre la partizione dell'ufficio di destra, tramite una scala adattata a rampa inclinata si accede ad un ampio corridoio, ad un livello di circa 1 metro superiore, che collega la porzione posteriore del locale artigianale che costituisce immobile separatamente accatastato non oggetto di perizia.

Tra il corridoio ed i locali dell'immobile non oggetto di procedura esecutiva non vi è nessuna separazione fisica. Sempre dal corridoio è possibile accedere, tramite una porta interna, ad un vano scale (sub 8), facente parte di altre unità immobiliari non oggetto di procedura esecutiva, da cui si accede al piano primo del fabbricato (sub 3).

Tramite un tramezzo, una porzione del locale oggetto di pignoramento è stata separata ed è accessibile solo dall'adiacente immobile distinto al Foglio 5 Particella 2805 Sub 8,9. La partizione è adibita a magazzino.

SUPERFICIE DI RILIEVO

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del fabbricato, come si può rilevare dalla pianta di rilievo (All. 6) è pari a **105,00 mq** ed è meglio riepilogata nella seguente tabella.

Destinazione	Superfici e mq	Indice mercantile	Superficie comm.le mq
A) Laboratorio			
Piano Terra			
Laboratorio - Uffici- Magazzino	90,10	1,00	90,10
Magazzino (*)	14,90	1,00	14,90

(*) Laboratorio adibito a magazzino in uso a Fg.5 Part. 2805 Sub 8,9

Le finiture, sebbene datate, sono qualitativamente adeguate alla tipologia di locale con utilizzo dei materiali economici in condizioni carenti per mancata manutenzione sono così realizzate:

PAVIMENTI: L'immobile è pavimentato con mattonelle in gres di piccolo formato per tutto lo sviluppo gli ambienti del locale, compresa la partizione accessibile dal locale adiacente.

PARETI: Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, lo stato di conservazione può definirsi sufficiente, per le parti visibili, sono presenti limitate zone con macchie di umidità e/o distacco intonaco;

RIVESTIMENTI: Non presenti;

INFISSI: Sono presenti divisori interni componibili in alluminio e vetro, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice, non sono installati elementi oscuranti o tapparelle; il loro stato di conservazione può definirsi sufficiente;

SANITARI: Non sono presenti servizi igienici;

IMPIANTI: Gli impianti funzionanti, alla vista, appaiono in buono stato, l'impianto elettrico è realizzato con vie cavo e scatole di comando a vista, è presente una pompa di calore del tipo "monosplit" a espansione diretta di cui non è stato testato il funzionamento, l'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento ed impianto idrico.

**CONFINI CATASTALI**

Come si può riscontrare dalla documentazione catastale allegata (**All. 3**), il fabbricato in questione, nella sua interezza, confina, procedendo in senso orario, dall'ingresso con:

Piano Terra: Cortile stessa particella subalterno 9 bene comune non censibile che consente l'accesso all'immobile, con Proprietà individuata catastalmente al Foglio 5 Particella 2805 sub 8,9 su due lati a contorno, Proprietà individuata catastalmente al Foglio 5 Particella 2805 sub 4, vano scala stessa particella subalterno 8.

QUESITO N° 4

(conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà dell'immobile in Comune di Capoterra (CA), Catasto Fabbricati Sezione Urbana, Foglio 5 mappale 421 subalterno 2, Laboratori per arti e mestieri, Corso Antonio Gramsci n. 4, piano: T, categoria C/3 classe U;

Il bene è conforme a quello descritto nel pignoramento. I dati riportati hanno comunque consentito di individuare l'immobile, e rappresentano in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

Si segnala che al momento del sopralluogo, l'ingresso avveniva dal civico n. 2, e non dal n.4 come indicato nella documentazione catastale e atto di pignoramento.

QUESITO N° 5

(eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà dell'immobile in Comune di Capoterra (CA), Catasto Fabbricati Sezione Urbana,

**Foglio 5 mappale 421 subalterno 2, Laboratori per arti e mestieri,
Corso Antonio Gramsci n. 4, piano: T, categoria C/3 classe U;**

La planimetria Catastale risulta non conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni: non è rappresentata la partizione del laboratorio adibita a magazzino ceduto in uso all'adiacente locale e avente accesso diretto da quest'ultimo. **Sono pertanto opportuni aggiornamenti catastali della planimetria i cui costi e gli oneri connessi per aggiornare la planimetria catastale sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.**

QUESITO N° 6

*(utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale)
(conformità urbanistica dell'immobile – costi eventuale sanatoria)*

**Lotto 1) Quota pari a 1/1 pari alla piena proprietà dell'immobile in
Comune di Capoterra (CA), Catasto Fabbricati Sezione Urbana,
Foglio 5 mappale 421 subalterno 2, Laboratori per arti e mestieri,
Corso Antonio Gramsci n. 4, piano: T, categoria C/3 classe U;**

**L'immobile ricade in zona B2 (completamento residenziale recente)
del PUC vigente e risulta ad uso Laboratorio artigianale.** Come da
estratto PUC (All.5).

**PROGETTAZIONE RICONTRATA PRESSO L'UFFICIO
TECNICO DEL COMUNE DI CAPOTERRA**

Per verificare la conformità urbanistica è stata fatta una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Capoterra sia al settore Edilizia Privata che al settore Condono riscontrando quanto segue **(All. 2)**:

La situazione urbanistica dell'immobile è piuttosto confusa in quanto costituito da diversi corpi di fabbrica realizzati in periodi successivi con progetti approvati relativi solo a porzioni dell'intero fabbricato.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di perizia costituisce di fatto una porzione, è stato realizzato con **richiesta di autorizzazione inizio lavori del 1958, approvata in data 15 marzo 1958 prot. 3422.**

L'immobile è stato oggetto di ampliamenti e modifiche con successive domande di concessione ed opere realizzate in assenza di concessione oggetto di pratiche di sanatoria.

In particolare, di interesse delle verifiche peritali, è il condono citato nell'atto di provenienza ultraventennale, acquisito come da precedente quesito n°2 ed allegato alla presente relazione **(All. 4)**.

La compravendita tra la precedente proprietà e l'attuale ditta eseguita comprende, oltre il subalterno 2, oggetto del pignoramento immobiliare, anche parte dell'immobile non oggetto di procedura esecutiva, ad oggi catastalmente definita dal subalterno 3.

Nell'atto di compravendita Rep.43115 del 5.5.1989 vengono citate:

- Le licenze edilizie n°29 del 20/3/1968 e n°242 del 10/11/1972;
- La domanda di concessione in sanatoria presentata in data 29/3/1986, prot. 3512 citando i pagamenti dei relativi oneri oblatori che risultano allegati all'atto Rep.43115 del 5.5.1989 sotto la lettera "D".

Da quanto reso disponibile dal Comune di Capoterra a seguito istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente, alla domanda di accesso citata in precedenza, risulta la seguente concessione in sanatoria:

Concessione in Sanatoria recante firma del Sindaco del 9 dicembre 1992 n°610 (pratica edilizia prot. 3512 del 29.03.1986),

La concessione è distinta per le varie zone dell'immobile oggetto della richiesta, quella relativa alla partizione dell'immobile oggetto di incarico è contraddistinta con la **lettera B: 610B**.

Si segnala che tra la documentazione ricevuta dal Comune comprendente la pratica di condono per tutto l'immobile distinta per zone, la tavola grafica allegata datata 24 luglio 1991 contenente il riferimento della pratica 610, rappresenta l'indicazione delle zone individuate con le lettere da "A a G". Detta tavola non riporta alcun timbro di approvazione o protocollo in ingresso, inoltre presenta una cancellatura del timbro progettista. Tuttavia i funzionari dell'Ufficio Tecnico di Capoterra confermano che l'elaborato è allegato alla concessione in sanatoria **n°610 (pratica edilizia prot. 3512 del 29.03.1986)** che consente di valutare la rispondenza con lo stato attuale.

Tra i documenti ricevuti è presente una Concessione in sanatoria, pratica n°240 del 18/07/2000, con allegata tavola grafica datata 30 giugno 1998 relativa al Condono edilizio L. 724/94 del 27/12/1994, che riporta anche la zona di cui all'attuale subalterno 2.

In data 23-3-95 con protocollo 4827 è stata presentata a nome del sig.

, nato a il -- la richiesta di condono edilizio ai

sensi della L. 724-23 per ampliamento di parti di fabbricato non oggetto delle verifiche peritali.

In data 18 luglio 2000, vista la documentazione prodotta e le attestazioni comprovanti l'avvenuto pagamento delle oblazioni ed oneri, è stato rilasciato il titolo edilizio descritto nel seguito:

Concessione in Sanatoria recante firma del Responsabile del Settore del 18 luglio 2000 n°240 (pratica edilizia prot. 4827 del 23.03.1995), riguardante l'esecuzione dei lavori di ampliamento del fabbricato destinato ad attività artigianale sito in Capoterra(omissis).

La documentazione allegata comprende la tavola del 30 giugno 1998 che rappresenta una situazione coerente, a meno delle differenze descritte nel seguito, con la situazione rilevata nel corso del sopralluogo per la parte di immobile di interesse.

Pertanto, i documenti sopradescritti sono stati esaminati per valutare la coerenza dello stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo con la situazione approvata con concessione in sanatoria 610 B del 9 dicembre 92 con tavola grafica del 24 luglio 1991 , ultima pratica edilizia approvata per la zona oggetto di incarico, si ritiene inoltre possibile considerare confermato lo stato approvato con successiva concessione n°240 del 18 luglio 2000 quale riferimento urbanistico, di fatto l'ultimo stato approvato dell'edificio nel suo complesso, compresa la zona di cui al subalterno 2 di interesse.

Dal confronto della planimetria allegata alla pratica di condono (Data tavola: 24/7/1991 - allegata alla pratica n°610, porzione "B") rispetto alla situazione rilevata nel corso del

sopralluogo, risultano realizzate le seguenti modifiche interne. (All. 6).

- E' stata eseguita una partizione ad uso magazzino con accesso dall'adiacente locale (mapp. 2805 sub 8,9);
- Sono state modificate le pareti interne e la disposizione delle zone uffici.

Nota: la situazione urbanistico edilizia assentita prevede che la porzione di laboratorio in uso come magazzino al mappale 2805 sub 8,9 sia comunicante con essi.

Dalla documentazione resa disponibile dal Comune di Capoterra, per il fabbricato è disponibile il Certificato di Agibilità limitatamente alla porzione di cui al subalterno 4, non più nella titolarità della ditta eseguita secondo la relazione notarile in atti.

Pertanto l'immobile oggetto di verifica non è dotata di Agibilità.

Gli oneri connessi all'ottenimento del Certificato di Agibilità sono stati considerati inglobati nella determinazione del valore finale dell'immobile.

QUESITO N° 7

(frazionamenti possibili)

Data la natura del bene pignorato, si è proceduto alla formazione di n. 1 lotto individuato senza procedere a frazionamenti.

QUESITO N° 8

(quote di proprietà e divisibilità del bene)

Il bene è pignorato pro quota di 1/1 dell'intero ed è di proprietà di

QUESTITO N° 9

(immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)

Lo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato ha potuto riscontrare che l'immobile in esame è nel possesso della ditta esecutata tant'è che al sopralluogo ha partecipato il titolare sig **(All.7)**.

QUESTITO N° 10

(occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

Nessuna segnalazione in proposito.

QUESTITO N° 11

(esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc. – vincoli od oneri di natura condominiale....)

Per il fabbricato in questione non risulta essere costituito alcun condominio e, di conseguenza, non vi sono vincoli e/o oneri, di natura condominiale; si precisa inoltre che, da quanto è dato sapere e potuto riscontrare dall'esame del sito della Regione Sardegna relativo ai vincoli **(Sardegna Geoportale)**, non vi sono vincoli sull'immobile.

L'accesso all'immobile può avvenire unicamente dal cortile comune (sub9) che immette direttamente sulla pubblica via Gramsci.

QUESTITO N° 12

(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.....)

È stato ispezionato l'Inventario delle terre civiche predisposto dall'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agropastorale della Regione Sardegna (Determina di Accertamento ARGEA.REG_DET.R.0005253.04-10-2018 e non risulta uso civico. Sull'immobile oggetto del pignoramento non risulta gravare alcun diritto demaniale o vincolo per servitù pubbliche.

QUESITO N° 13

(criterio di stima - determinazione del valore commerciale dell'immobile)

Criterio e metodo di stima adottato

Il metodo di stima per confronto di mercato

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dei lotti consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, nella stessa zona, caratteristiche simili, allo scopo di determinare il prezzo che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione di compravendita, secondo la metodologia del 'Confronto di Mercato'.

Per il fabbricato è stata valutata la superficie commerciale del lotto, considerando le planimetrie catastali, corretto ove necessario tenuto conto dei rilievi eseguiti, applicando opportuni coefficienti correttivi che tengono conto della destinazione dei locali e/o superfici, dell'altezza utile e del fatto che sia garantita o meno la comunicazione diretta con i locali adiacenti, dettagliati immobile per immobile nelle tabelle di stima.

Per i fabbricati, i prezzi di riferimento sono stati stimati considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate osservatorio del mercato immobiliare disponibili nella banca dati on-line il cui estratto si riporta nell'allegato 5 per le zone di interesse degli immobili oggetto di stima.

Il valore commerciale del bene è stato ottenuto moltiplicando la superficie commerciale per i valori specifici ottenuti dalla banca dati, secondo la formula:

$$V_{\text{comm}} (\text{€}) = S_{\text{comm}} (\text{m}^2) \times V_{\text{spec}} (\text{€}/\text{m}^2)$$

Il valore è stato quindi decurtato, ove necessario, delle somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica (v. capitolo n°2) o esigenze di manutenzione straordinaria o smaltimenti, ottenendo il valore effettivo di stima utilizzato nelle successive valutazioni:

$$V_{\text{stima}} (\text{€}) = V_{\text{comm}} (\text{€}) - Q_1 (\text{€}) - Q_2 (\text{€}) \dots - Q_n (\text{€})$$

LOTTO UNICO

Comune di Capoterra (CA), Via Gramsci n.4

Civile Abitazione

N.C.E.U. Foglio 5 mappale 421 subalterno 2, Laboratori per arti e mestieri, Corso

Antonio Gramsci n. 4, piano: T, categoria C/3 classe U;

Quota pari a 1/1

Nella zona omogenea di riferimento per la tipologia edilizia in esame i prezzi medi al mq commerciale in prossimità della zona in esame sono dell'ordine di 800,00 Euro, come da Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Anno 2024 I° Semestre fonte Agenzia delle Entrate (**Allegato**

8), di cui nel seguito si riporta l'estratto:

Provincia: CAGLIARI

Comune: Capoterra

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: -

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	700	900	L	3,5	4,5	L

Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate - Capoterra

Zona Periferica/PERIFERIA ABITATO

Laboratori - Stato Normale

- a) Valore minimo **700,00 €/mq**
 b) Valore massimo **900,00 €/mq**

Lo scrivente, sulla base della esperienza, delle dimensioni dell'immobile, dello stato di manutenzione ed uso, del parziale pignoramento che, di fatto, riduce notevolmente le domande d'acquisto per immobili simili a quello in esame, considerata la posizione centrale in Capoterra, valutata la prospicenza e la vicinanza a negozi, centri commerciali ecc., valutata la dimensione e la distribuzione dei vani, la fruibilità degli stessi, la qualità dei materiali, **ritiene congruo l'utilizzo del valore medio di riferimento.**

Calcolato il valore del bene utilizzando detto valore specifico, verranno applicati opportuni coefficienti per tener conto dello stato dell'immobile, della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per regolarizzazione conformità urbanistica ed assenza della dichiarazione di agibilità, come da tabella seguente:

Stima Valore Lotto 1			
Capoterra Fg.5 Part. 421 Sub.2	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Commerciale
Superficie lorda laboratorio	90,10 m ²	100%	90,10 m ²
Superficie lorda Magazzino	14,90 m ²	100%	14,90 m ²
-	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
SUPERFICIE COMMERCIALE	A		105,00 m²
Superficie calpestabile	B		102,00 m²
VALORE BASE SPECIFICO	C	€/m ²	800,00 €/m ²
VALORE BASE IMMOBILE [AxC]	D		84.000,00 €
Riduzione per assenza garanzia	E	5% -	4.200,00 €
Riduzione per stato d'uso e manutenzione	F	0%	- €
Oneri per regolarizzazione urbanistica	G	corpo -	8.000,00 €
Altri oneri	H	corpo	- €
Subtotale [D-E-F-G-H]			71.800,00 €
VALORE STIMATO IMMOBILE [si arrotonda]		euro	72.000,00 €

Valori di Mercato	
Fonte: Agenzia delle Entrate - Banca dati delle Quotazioni Immobiliari Anno 2024 I° Semestre.	
Comune	CAPOTERRA
Fascia/zona	Periferica/PERIFERIA ABITATO
Codice Zona	D1
Microzona	-
Tipologia	Laboratori
Stato conservativo	Normale
Valore minimo	700,00 €/m ²
Valore massimo	900,00 €/m ²

Valutato il prezzo specifico pari a 800,00 €/mq, considerata la superficie lorda dell'immobile pari a 105,00 mq, il valore base è pari a:

$$V_{comm} = 800,00 \text{ €/mq} - \text{Per quanto detto sopra sarà:}$$

$$V_{comm} = 105,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \mathbf{84.000,00 \text{ €}}$$

Detratti gli oneri per mancata garanzia e per regolarizzazione urbanistica, considerato lo stato dell'immobile paragonabile allo stato 'normale' di cui alla banca dati immobiliare, considerato l'accesso da cortile comune non esclusivo, il più probabile valore di mercato (arrotondato) è pari a:

72.000,00 € (euro settantaduemila /00)

QUESITO N° 14



(informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione)

Non essendo l'immobile appartenente a un condominio costituito, non sono state riscontrate spese di gestione condominiale.





QUADRO RIASSUNTIVO

- Lotto Unico

Quota di 1/1 di locale artigianale di 105,00 m² commerciali in
Capoterra Corso Gramsci n.4

CONCLUSIONI

Il più probabile valore commerciale dei beni oggetto di consulenza alla data attuale è pari a **72.000,00 €** meglio riepilogato nella seguente tabella.

Lotto	Descrizione	Valori €
	CAPOTERRA	
1	Locale Artigianale P. T.	€ 72.000,00
	TOTALE	€ 72.000,00





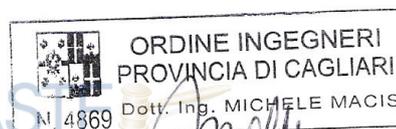
Ritenendo aver di bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferito con il solo scopo di accertare la verità, fatti salvi i diritti di ogni avente causa e dello scrivente per quanto non pertinente e non a conoscenza, si rassegna la presente relazione ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione che dovesse necessitare.

Il C.T.U. allega alla presente relazione la documentazione che ha ritenuto idonea per una corretta individuazione degli immobili

Cagliari, 24.01.2025

il C.T.U.

Dott. Ing. Michele Macis





ALLEGATI

- ❑ All. 1 - Documentazione fotografica
- ❑ All. 2 - Documentazione Comune Capoterra;
- ❑ All. 3 - Documentazione catastale: Visure e planimetrie;
- ❑ All. 4 - Copia Atto di provenienza ultraventennale;
- ❑ All. 5 - Estratto PUC Capoterra;
- ❑ All. 6 - Rilievi Stato Attuale
- ❑ All. 7 - Verbali di sopralluogo
- ❑ All. 8 - Valori suggeriti dall'Osservatorio Agenzia delle Entrate

