

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Dott. Ing. Giovanni Cossu

Ruolo Esecutivo n. 383/2020

CREDITORE PIGNORANTE

DEBITORE



Il Giudice:

Dott.ssa Flaminia Ielo

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Giovanni Cossu



Cagliari, 18/11/2022

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Cossu, nato a Cagliari il 18/08/1972, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5582, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio. Il giorno 13/05/2022 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in modalità telematica avendo ricevuto con provvedimento in data 06/04/2022 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Flaminia Ielo, il seguente incarico:

- 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 della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
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 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 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;

- 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. 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 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;

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

b) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

c) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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.

Oggetto dell'incarico è la stima del valore economico degli immobili siti nel Comune di Sestu (CA) in Via Monserrato 129 e Via Trento 2/b e precisamente:

- Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129 censito al N.C.E.U al Foglio 41, mappale 2919 subalterno 6;
- Appartamento per civile abitazione sito al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4;
- Posto auto scoperto sito al Piano Terra in Via Trento n. 2/B, della consistenza catastale di mq 12, censito al N.C.E.U Foglio 41, mappale 2919, subalterno 5.



OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione del mandato conferitogli per la procedura esecutiva in oggetto, il C.T.U.

Dott. Ing. Giovanni Cossu, svolgeva le seguenti operazioni:

- In data 8 Settembre 2022 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili siti in Via Monserrato 129 e Via Trento 2/b nel Comune di Sestu (Ca) (*Allegato 2: Verbale di sopralluogo*), dopo aver convocato l'esecutato tramite il custode giudiziario;
- in data 13 Settembre 2022, tramite l'ufficio protocollo del Comune di Sestu, richiedeva l'accesso agli atti relativi agli immobili oggetto della presente stima per estrarre successivamente le relative copie digitali;
- in data 7 Settembre 2022 e in data 18 Ottobre 2022 il sottoscritto acquisiva visura storica, visura semplice e copia delle planimetrie catastali degli immobili (*Allegato 3: Visura e planimetrie catastali*);
- in data 20/11/2022 acquisiva tramite i servizi online dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare copia delle formalità gravanti sugli immobili oggetto della procedura;
- in data 12 Ottobre 2022 contattava tramite mail PEC l'Agenzia dell'Entrate - Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile registrati a nome del Sig. _____;
- svolgeva attività di ricerca fra gli operatori immobiliari presenti sul territorio del Comune di Sestu (Ca), mediante interrogazione del Servizio Telematico sulle



quotazioni immobiliari fornito dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e mediante pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda beni similari.



QUESITO N. 1

Il sottoscritto ha provveduto a inviare al sig. _____ l'informativa per il debitore tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.



QUESITO N. 2

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a nome del Dott. _____, relativo ai beni oggetto del pignoramento.

Il sottoscritto ha quindi acquisito:

- Ispezione per iscrizioni e trascrizioni presso il portale dell'Agenzia del Territorio con sede a Cagliari, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate nei vent'anni precedenti la data di pignoramento degli immobili ed aggiornate al giorno antecedente la data del rilascio, ovvero al 20/11/2022:

- Trascrizione del 21/07/2007, Reg. Gen. 29920, Reg. Part. 19509
Atto tra vivi - compravendita a rogito del Dott. _____ in data 18/07/2007, Rep. N. 15202/3953.

Immobili:

- Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129 censito al N.C.E.U al Foglio 41, mappale 2919 subalterno 6;
- Appartamento per civile abitazione sito al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4;
- Posto auto scoperto sito al Piano Terra in Via Trento n. 2/B, della consistenza catastale di mq 12, censito al N.C.E.U Foglio 41, mappale 2919, subalterno 5.

A Favore: _____

Contro: _____



- Trascrizione del 11/04/2008, Reg. Gen. 12960, Reg. Part. 8779
Atto tra vivi - compravendita a rogito del Dott. Maurizio Corona in data 02/04/2008, Rep. N. 10419/6672.

Immobili:

- Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129 censito al N.C.E.U al Foglio 41, mappale 2919 subalterno 6;
- Appartamento per civile abitazione sito al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4;
- Posto auto scoperto sito al Piano Terra in Via Trento n. 2/B, della consistenza catastale di mq 12, censito al N.C.E.U Foglio 41, mappale 2919, subalterno 5.

A Favore:

Contro:

- Trascrizione del 28/07/2016, Reg. Gen. 21626, Reg. Part. 16557
Atto tra vivi - compravendita a rogito del Dott. _____ in data 26/07/2016, Rep. N. 16106/10785.

Immobili:

- Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129 censito al N.C.E.U al Foglio 41, mappale 2919 subalterno 6;
- Appartamento per civile abitazione sito al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4;
- Posto auto scoperto sito al Piano Terra in Via Trento n. 2/B, della consistenza catastale di mq 12, censito al N.C.E.U Foglio 41, mappale 2919, subalterno 5.

A Favore:

Contro:

- Iscrizione del 28/07/2016, Reg. Gen. 21627, Reg. Part. 2824
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 100.000,00, garantito da euro 150.000,00, pubblico ufficiale Dott. _____, Rep. N. 16107/10786.

Immobili:

- Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129 censito al N.C.E.U al Foglio 41, mappale 2919 subalterno 6;
- Appartamento per civile abitazione sito al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4;
- Posto auto scoperto sito al Piano Terra in Via Trento n. 2/B, della consistenza catastale di mq 12, censito al N.C.E.U Foglio 41, mappale 2919, subalterno 5.

A Favore: Banco di Sardegna SpA con sede a Cagliari (Ca)

Contro:

- Iscrizione del 14/01/2020, Reg. Gen. 760, Reg. Part. 62
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione per la somma di euro 299.977,44 a garanzia di euro 149.988,72.

Immobili:

- Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129 censito al N.C.E.U al Foglio 41, mappale 2919 subalterno 6;
- Appartamento per civile abitazione sito al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4;
- Posto auto scoperto sito al Piano Terra in Via Trento n. 2/B, della consistenza catastale di mq 12, censito al N.C.E.U Foglio 41, mappale 2919, subalterno 5.

A Favore:

Contro:

- Trascrizione del 18/12/2020, Reg. Gen. 33568, Reg. Part. 24591.
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili: notificato dall'Ufficiale Giudiziario sede Cagliari in data 24/11/2020, rep. N. 3680.

A Favore:

Contro:

- le planimetrie catastali e le visure catastali dei beni pignorati, (*Allegato 3: Visura e planimetrie catastali*);
- l'atto di compravendita a rogito del Dott. _____ in data 26/07/2016, presso lo studio notarile;
- il progetto edilizio del Luglio 2009 (approvato), richiedendo copia dei documenti più significativi, con concessione edilizia n. 56 del 06/11/2009, progetto di variante dell'Aprile 2012, progetto per opere interne del Settembre 2016, prima Agibilità del 7 Ottobre 2016, progetto per installazione pergotenda del 21 Novembre 2016, progetto per opere interne del Marzo 2017, rinnovo dell'Agibilità del 24 Aprile 2017 e progetto per modifica tenda sul retro del 12 Febbraio 2018 (*Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessione edilizia e agibilità*);
- copia dei certificati di stato civile dell'esecutato richiesto presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sestu in data 28/11/2022 da cui l'esecutato risulta *sposato* con _____ in regime di separazione dei beni (*Allegato 7: Certificati di stato civile dell'esecutato*);

QUESITO N. 3

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Sestu (CA) in Via Monserrato 129 e Via Trento 2/b e precisamente:

- Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129 censito al N.C.E.U al Foglio 41, mappale 2919 subalterno 6;
- Appartamento per civile abitazione sito al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4;
- Posto auto scoperto sito al Piano Terra in Via Trento n. 2/B, della consistenza catastale di mq 12, censito al N.C.E.U Foglio 41, mappale 2919, subalterno 5.

Il fabbricato che ospita gli immobili si presenta in discrete condizioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

È presente la concessione edilizia numero 56 del 06/11/2009 e l'attestazione di agibilità del 24/04/2017 in relazione a tutti gli immobili oggetto della presente stima.

1) Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129, censito al

N.C.E.U. al Foglio 41, Part. 2919, Sub. 6;

In fase di sopralluogo si è verificato che l'accesso all'edificio, a cui l'immobile appartiene, avviene direttamente dalla strada Via Monserrato al numero 129, tramite ampio marciapiede. Da qui si accede direttamente all'interno del locale.

Il locale all'interno si presenta in buone condizioni. È composto dall'area bar con bancone e vetrine situata a destra rispetto all'ingresso e da un'area con tavolini a sinistra.

In fondo al locale troviamo il blocco bagni, una finestra e l'uscita verso l'area esterna posteriore. Il blocco bagni è composto da un antibagno che conduce al bagno per donne e disabili ed al bagno per uomini. Nell'area esterna retrostante del locale, pavimentata, sono presenti tavolini e sedie all'aperto protetti da una pergotenda con una parte fissa e duna mobile.

L'immobile confina a Sud-Est ed a Nord-Ovest con altre proprietà, mentre a SudOvest con Via Monserrato e a Nord-Est con Via Trento.

L'altezza netta utile interna del locale commerciale è di 3.00 m, mentre quella dell'appartamento al piano primo è variabile (avendo una copertura a doppia falda) ed ha una media di 3,10 m. La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

Piano Terra:	
Sala	mq 58,00
Antibagno	mq 3,02
Sevizio igienico donne/handicap	mq 3,60
Sevizio igienico uomini	mq 1,44
Totale superficie utile	mq 66,06

Area di pertinenza esterna (escluso il parcheggio)	mq 67,37
Totale superficie esterna	mq 67,37

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature e le finiture dell'immobile risultano essere in discrete condizioni.

L'accesso dal marciapiede porta direttamente al locale.

Gli infissi esterni, in buone condizioni, sono in pvc. Le vetrine del locale sono due e si presentano in alluminio con tende parasole.

Le porte interne di accesso ai bagni sono in legno con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno e della cucina realizzate in piastrelle di ceramica. Le superfici interne rivelano tracce di umidità da risalita che inizia ad intaccare intonaco e tinteggiatura interna.

La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti in mattonelle chiare di materiale ceramico, in buono stato, ed è presente il battiscopa dello stesso materiale alto 8 cm.

I sanitari presenti nei bagni sono in ottimo stato.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto.

L'impianto idrico risulta funzionante.

È presente l'impianto di condizionamento tramite pompe di calore funzionante, con le unità esterne poste nell'area esterna posteriore.

L'area esterna retrostante comprende uno spazio con tavolini protetto da una pergotenda con una parte fissa ed una mobile. Lo spazio è delimitato anche da una parete verticale in plexiglass trasparente amovibile.

L'esercizio commerciale non è attualmente attivo.

2) Abitazione sita al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4.

L'accesso all'abitazione avviene tramite un accesso carrabile con cancello scorrevole metallico ed uno pedonale con cancello metallico ad un'anta, entrambi

dalla Via Trento. Da questo spazio una scala esterna, realizzata in marmo con parapetto metallico, porta all'abitazione posta al piano primo.

Arrivati al primo piano dell'edificio si accede all'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione che è costituita da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed un bagno.

Dalla camera da letto matrimoniale si accede tramite porta-finestra al balcone esterno.

L'immobile presenta due affacci liberi. La copertura si presenta a doppia falda con pendenza del 25% e quindi l'altezza utile interna media risulta di 3,10 m. La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

Piano Primo:	
Ingresso-soggiorno	mq 17,44
Cucina	mq 9,33
Disimpegno	mq 3,31
Servizio igienico	mq 5,00
Camera da letto matrimoniale	mq 16,31
Camera da letto	mq 12,52
Totale superficie utile	mq 63,91
Balcone	mq 6,56
Totale superficie esterna (balcone)	mq 6,56
Piano Terra:	
Parcheggio	mq 12,00

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture risultano essere in condizioni discrete anche se in alcuni punti si rilevano tracce di umidità e muffa dovuta a condensa.

Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro e maniglie in ottone dorato, tutti in ottimo stato e dotati di persiane esterne.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno con maniglie in metallo. Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno e della cucina realizzate in piastrelle di ceramica

(fino ad un'altezza di 1,80 m nella parete attrezzata della cucina e di 2,10 m nei bagni).

La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti in mattonelle di materiale ceramico in buono stato, ed è presente il battiscopa dello stesso materiale alto 8 cm.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto e a parete.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldabagno elettrico posto nel bagno.

È presente l'impianto di condizionamento caldo-freddo funzionante con un'unità interna posta nelle camere da letto e nel soggiorno e le unità esterne poste nella copertura.

Sono presenti l'impianto TV, l'impianto telefonico e l'impianto citofonico.

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono ben illuminati e areati sia in maniera naturale che artificiale.

Dall'ingresso si accede al soggiorno e alla cucina. Nel soggiorno sono presenti leggere tracce di muffa nell'angolo tra la parete verticale ed il soffitto.

Il disimpegno centrale collega il soggiorno, la cucina, le camere da letto ed il bagno.

Nel soffitto del ripostiglio è stato ricavato un piccolo vano tramite soppalco in legno a cui si accede tramite piccola apertura dal bagno.

Il bagno presenta aerazione naturale; i sanitari all'interno sono in ottime condizioni.

La pavimentazione dei balconi è realizzata in mattonelle di materiale ceramico.

L'abitazione è dotata di parcheggio scoperto al piano terra, ma la realizzazione della pergotenda con i montanti che la sorreggono e della parete verticale in plexiglass, la manovra di ingresso dell'auto non risulta più effettuabile. Quindi il parcheggio attualmente non è utilizzabile.

QUESITO N. 4



Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati è emerso che l'immobile corrisponde a quanto descritto nel verbale di pignoramento.

QUESITO N. 5



Gli immobili oggetto della perizia risultano regolarmente accatastati in data 02/11/2012 (piano primo) e 19/04/2017 (piano terra). Le planimetrie catastali risultano conformi al progetto ed alla situazione rilevata.

QUESITO N. 6

Il fabbricato, al quale appartengono gli immobili oggetto del pignoramento, ricade nel Comune di Sestu in zona B, Sottozona B2, del vigente Piano Urbanistico Comunale: "Zona B – Di completamento residenziale. Sottozona B2".

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la documentazione progettuale relativa all'unità oggetto del pignoramento, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sestu, che consiste in copia della concessione edilizia n. 56 del 06/11/2009, progetto di variante dell'Aprile 2012, progetto per opere interne del Settembre 2016, prima Agibilità del 7 Ottobre 2016, progetto per installazione pergotenda del 21 Novembre 2016, progetto per opere interne del Marzo 2017, rinnovo dell'Agibilità del 24 Aprile 2017 e progetto per modifica tenda sul retro del 12 Febbraio 2018.

La costruzione risulta conforme agli elaborati approvati ed alla normativa urbanisticoedilizia vigente in termini di superficie, volumi realizzati e distribuzione interna degli ambienti.

(Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessione edilizia e Agibilità).



QUESITO N. 7



È possibile vendere gli immobili al Piano Terra ed al Primo Piano in maniera distinta e nel calcolo della stima verranno suddivisi. Dal punto di vista costruttivo e catastale gli immobili (locale commerciale ed appartamento) risultano già separati con accessi distinti.



QUESITO N. 8

Quesito non applicabile.



QUESITO N. 9

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 08/09/2022, il sottoscritto ha potuto constatare che gli immobili risultavano così occupati:

- Locale commerciale: non attualmente in attività.
- Appartamento al piano primo: occupato dal proprietario.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, è stata richiesta la verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati relativamente ai beni pignorati: non sono presenti contratti di locazione registrati. (*Allegato 6: Contratti di locazione*)



QUESITO N. 10

Quesito non applicabile.

QUESITO N. 11

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.



QUESITO N. 12

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO N. 13

Per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto della perizia si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativa. La stima verrà definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio e a pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda beni simili. Si sono inoltre applicati i coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, valutando in tal modo situazioni contingenti riguardanti sia l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sia lo stabile del quale quest'ultimo fa parte.

Locale commerciale:

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze (0,45)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,95)
- Coefficienti correttivi (1,05)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **94,94 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali e della superficie della pertinenza esterna computata al 45 %*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 1.700,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*coeff. di età, qualità e stato e coeff. correttivi*), si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **1695,75 €/mq**:

$$1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,95 \times 1,05 = 1.695,75 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$1.695,75 \text{ €/mq} \times 94,94 \text{ mq} = 160.994,51 \text{ €}$$



Appartamento I Piano con parcheggio scoperto:

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze (0,25)
- Coefficienti per posti macchina scoperti (1,10)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,90)
- Coefficienti di livello di piano (1)
- Coefficienti correttivi (1,02)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **91,94 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali, della superficie di pertinenza esterna computata al 25% e della superficie del posto macchina scoperto al 110%*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 1.600,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*coeff. di età, qualità e stato, coeff. livello di piano, coeff. correttivi*), si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **1.468,80 €/mq**:

$$1.600,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 1 \times 1,02 \times = 1.468,80 \text{ €/mq}$$
 Quindi

il valore complessivo dell'immobile sarà

$$1468,80 \text{ €/mq} \times 91,94 \text{ mq} = 135.041,47 \text{ €}$$

QUESITO N. 14

Quesito non applicabile in quanto non sono presenti spese fisse di gestione, spese straordinarie deliberate o spese condominiali.



CONCLUSIONI

Si riporta quindi di seguito un prospetto di riepilogo della stima economica:



DESCRIZIONE	Mq (sup. commerciale)	€/mq	€
Locale commerciale sito al Piano Terra in Via Monserrato 129 censito al N.C.E.U al Foglio 41, mappale 2919 subalterno 6;	94,94	1.695,75	160.994,51
Appartamento per civile abitazione sito al Piano Primo in Via Trento n. 2/B, censito al N.C.E.U. al Foglio 41, mappale 2919, subalterno 4 e Posto auto scoperto sito al Piano Terra in Via Trento n. 2/B, della consistenza catastale di mq 12, censito al N.C.E.U Foglio 41, mappale 2919, subalterno 5.	91,94	1.468,80	135.041,47
Totale			296.035,98

QUADRO ECONOMICO	€
TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI	<u>296.035,98</u>

Sulla base degli accertamenti e delle valutazioni effettuate, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigore e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

La presente perizia è composta di 18 (diciotto) pagine e n. 5 allegati.

Cagliari, 18/11/2022

Il C.T.U.
Ing. Giovanni Cossu

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di sopralluogo
3. Visura e planimetrie catastali
4. Elaborati del Progetto Edilizio, Concessione edilizia e Agibilità
5. Stato civile

