

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per la determinazione del valore di un immobile sito nel Comune di Ussana

CAUSA CIVILE: N. 41_2023 R.G.

Creditore Procedente.

Parte Debitrice

Cagliari, 21 giugno 2024

Il C.T.U.

Ing. Raffaella Piludu



IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE
DOTT.SSA FLAMINIA IELO

Dott. Ing. Raffaella PILUDU

E-mail: ingpiludu@gmail.com



RIEPILOGAZIONE SCHEMATICA QUESITI E RISPOSTE	
Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
Atto di provenienza ultraventennale	Presente
Certificato di stato civile dell'esecutato	Caso non ricorrente
Accesso e descrizione dell'immobile	Accesso svolto in data 09/02/2024 e descrizione rappresentata nella relazione
Conformità tra la descrizione attuale del bene e pignoramento	Rilevata conformità tra i dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento e i riferimenti catastali attuali dei beni pignorati.
Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	Strumento urbanistico vigente P.U.C. Zone di tipo D1: Aree Artigianali ed industriali esistenti
Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative	Conforme ai titoli concessori, a meno di difformità interne, per diversa distribuzione, non dichiarate
Tipologia degli abusi riscontrati e loro sanabilità	Mancata comunicazione di opere interne sanabili con una pratica di sanatoria e pagamento di una sanzione ai sensi del comma 2 dell'art.14 della L.R. 23/85
Vendibilità dei beni in più lotti	Caso non ricorrente
Tolleranza del 2%	Caso non ricorrente
Immobile pignorato solo pro quota	Caso non ricorrente
Immobile libero o occupato	Immobile occupato con Titolo siglato a posteriori dalla data del pignoramento e del sopralluogo
Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	Caso non ricorrente
Valore dell'immobile	Valore commerciale pari a 456.000,00 euro
Costi occorrenti per il completamento ad un livello economico dell'immobile	Caso non ricorrente
Importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione	Caso non ricorrente

Ill.mo

Giudice

Dott.ssa Flaminia IELO
Tribunale di Cagliari

PREMESSA

Con Nota di trascrizione del 20.02.2023 reg. gen. 5411 e reg. part. 4007 del pignoramento immobiliare di cui alla R. ES. 41 del 2023, la società _____ con sede in Cagliari (CA) richiede al Tribunale di Cagliari l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della

Immobile ad uso commerciale in Comune di Ussana, Via Roma n. 264 Piano T, identificato al NCEU al Foglio 18 particella 33 subalterno 31.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 19 ottobre 2023 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Dott. Ing. Raffaella Piludu, _____ dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio, conferendomi il seguente

INCARICO

Visto l'art. 173 bis, disp. Att. c.p.c.,

- 1) **Provveda –prima di tutto** – ad inviare all'esecutati 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 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, e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara ed 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
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 nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati del 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 **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di 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 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 in data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantificando** 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 di 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 dell'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 del DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, eccedano o no per singola unità immobiliare il 2% 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; alleghi, 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 quadrato 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 e 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;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di assolvere all'incarico affidatomi dall'III.mo Giudice, le operazioni peritali sono state organizzate secondo la seguente sequenza:

Fase 1 – Esame della documentazione agli atti resa disponibile nel fascicolo agli atti, necessaria per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Fase 2 – Accertamento della conformità dell'immobile alla normativa urbanistica mediante analisi, presso gli uffici del Comune di Assemini.

Fase 3 – Accertamento della sussistenza di procedure esecutive in corso

Fase 4 – Acquisizione di ulteriori documenti richiesti nei vari quesiti, quali:

Atti di proprietà, Contratti in essere presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e Anagrafe del Comune di Residenza per lo stato civile.

Fase 5 – Sopralluogo ed accertamento dello stato dei luoghi

In data 09/02/2024 alle ore 10.30, è stato svolto il sopralluogo, per rilievi dimensionali e fotografici, interni ed esterni, alla presenza del Custode giudiziario.

Fase 6 – Risposte ai quesiti e Stima del valore dell'immobile;

In seguito allo sviluppo ed elaborazione di tutte le informazioni, acquisite durante le precedenti fasi, sono state formulate le risposte puntuali ai quesiti e si è proceduto alla stima del valore dell'immobile, previa illustrazione del metodo e dei prezzi di riferimento utilizzati.

P.to 2a_ QUESITO – verifichi [...], 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 [...]

Dagli esami dei registri, documenti e certificati presso l'U.T.E. di Cagliari, i beni pignorati risultano regolarmente registrati al N.C.E.U., rispettivamente come segue:

U.N. n. 1 - Foglio 18, Particella 33, sub 31, categoria D/8 (Capannone Industriale), Piano terra, Rendita Catastale € 3.402,00 (cfr. **All. A - Visura catastale**), coerente con altre proprietà sui lati e sul retro, con area esterna antistante il fronte principale in cui accede all'immobile. (cfr. **All. B - Planimetria catastale**)

Comune di	USSANA
Foglio	18
Particella	33
Subalterno	31
Cat.	D/8
Indirizzo	Via Roma, snc - PT
Intestato alla ditta:	

P.to 2b PROSPETTO RIA SSUNTIVO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

Sulla base del certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c. presente agli atti, attestante tutti i passaggi di proprietà nel ventennio, inerenti all'immobile in oggetto, si riporta una sintesi di quanto riscontrato:

A. TITOLO DI PROVENIENZA (cfr. **All. C - Titoli di proprietà**)

Proprietà per 1/1 quota secondo il seguente titolo

U.N. 1 - Atto di compravendita trascritto al n. 35016/27807 del 18/07/2002	
ATTO DI COMPRAVENDITA	
Rogito Dott. VACCA Roberto in data 15/07/2002	
<u>a favore</u>	<u>contro</u>
Comune di Ussana, distinto nel N.C.U.E., al Foglio 18 mappale 33 sub 31	

B. ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile, oggetto di procedura espropriativa, è gravato dalle seguenti formalità:

Iscrizione n. 9574/2432 del 19/03/2010	
IPOTECA VOLONTARIA derivata da MUTUO	
<u>A favore</u>	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Ussana (CA), Via Roma snc - PT, Foglio 18 mappale 33 sub 31 Cat. D/8, Rendita € 3 402,00	

Iscrizione n. 23509/2680 del 25/09/2013	
IPOTECA LEGALE	
A favore	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Ussana (CA), Via Roma snc – PT, Foglio 18 mappale 33 sub 31 Cat. D/8, Rendita € 3 402,00	

C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizione n. 5411/4007 in data 20/02/2023	
VERBALE PIGNORAMENTO n. 2546/2015	
A favore	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Ussana (CA), Via Roma snc – PT, Foglio 18 mappale 33 sub 31 Cat. D/8, Rendita € 3 402,00	

Pertanto, come si seguito riassunto, **per il bene oggetto di pignoramento sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.**

P.to 2c MAPPE CENSUARIE

Caso non ricorrente

P.to 2d ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENETENNALE

A seguito di richiesta formale all'Archivio Notarile è stata estratta copia del titolo di provenienza (cfr. **All. C** – *Titoli di proprietà*)

P.to 2e CERTIFICATO DI STATO CIVILE

Caso non ricorrente

3° QUESITO – Descrizione dell'immobile (cfr. **All. D** - *Documentazione fotografica*).

Oggetto del pignoramento	Unità immobiliare tipologia Capannone Industriale, con unico affaccio prospiciente un piazzale, di accesso pedonale e carrabile, non recintato lateralmente, separato dalla strada principale da muratura e cancello in ferro.
Comune	Ussana (CA)
Via	Via Roma
Civico	264 PT



Piani fuori terra	1
Piani interrati	-
Caratteristiche costruttive	La struttura portante del capannone è interamente realizzata in blocchetti di cemento, fondazione in calcestruzzo armato, costituito da plinti e travi, solaio di copertura costituito da porzioni in latero cemento e travi armate, con porzioni aperte chiuse con lastre ondulate alternate cemento e vetroresina. <u>Data l'altezza del solaio non è possibile verificare eventuale presenza di lastre in amianto.</u>
Caratteristiche esterne	L'unità in oggetto è una porzione derivata dal frazionamento di una unità più ampia, di forma squadrata, di un piano fuori terra, con area esterna di pertinenza, delimitata solo sulla via Roma con muro in blocchetti tradizionali in cls e cancello di accesso in ferro zincato, ingresso al capannone con portone in acciaio, scorrevole su guidevie interrate, e ampia finestratura in facciata, unico punto per l'aerazione e l'illuminazione naturale.
Distribuzione interna	Internamente l'unità è per gran parte della sua superficie priva di partizioni murarie, a meno di: <ol style="list-style-type: none"> 1. A destra dell'ingresso, un blocco bagni, costituito da muri in laterizio, intonacati e tinteggiati e internamenti rivestiti con placcaggio sino a 2.00 m di altezza, 2. A sinistra dell'ingresso, una struttura metallica, costituita di travi in ferro (profilo HE) e pilastri in ferro (profilo IPE), sulla quale poggiano dei prefabbricato modulare ad uso ufficio. 3. Lungo le pareti perimetrali, aldilà del blocco bagni e della struttura, sono distribuite ampie ed alte scaffalature metalliche atte allo stoccaggio di materiali. <p>Valutazione complessiva dell'immobile: Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intero fabbricato in buono stato di manutenzione e conservazione, il tutto come meglio rappresentato nelle immagini fotografiche allegate. (<i>cf. All. D - Documentazione fotografica</i>) - Unità immobiliare risultante occupata da persone/Società prive di contratto di locazione registrato, che ne detenevano il bene ad uso deposito (come dagli stessi riferito).
Dotazione impiantistiche	L'apparato impiantistico strettamente connesso all'uso del Capannone è costituito da: <ul style="list-style-type: none"> - Impianto elettrico e di illuminazione - Impianto idrico sanitario - Impianto fognario acque bianche e nere



Foto Satellitare

Superficie (calpestabile)	471.78 mq al netto delle murature perimetrali (cfr. All. G - Rilievo metrico effettuato in data 09/2/2024)
Confini	Confinante con altre proprietà su tre lati dell'U.I.
Millesimi di parti comuni	Area scoperta di Pertinenza del lotto 4 in condivisione con l'altra metà del fabbricato, derivata dal frazionamento del capannone originario.
Dati catastali attuali	Comune di Ussana N.C.U.E. Foglio 18 Mappale 33 subalterno 31 Cat. D/8
Contesto urbano	Contesto urbano periferico prossimo al centro abitato, alla strada comunale principale (Via Roma) e alla Statale, di uscita dal Paese, (SS 466), che favorisce, per la natura dell'immobile (capannone industriale), un vantaggio per i trasporti in entrata ed in uscita delle merci. Area urbana circostante dotata di servizi pubblici ed attività commerciali. (cfr. All. D - Documentazione Fotografica).

4° QUESITO - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

Attuale descrizione del bene (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)	L'immobile risulta CONFORME a quanto indicato in visura <u>a meno del numero civico, non presente in visura, ma identificato con il n. 264 al momento del sopralluogo.</u>
Dati catastali indicati nel pignoramento	I dati catastali (foglio, mappale e subalterno) sono

	corretti e consentono la corretta identificazione del bene nei registri dell' Agenzia del Territorio.
--	---

5° QUESITO – *Necessarie variazioni*

L'immobile in oggetto è **conforme allo stato di fatto e rispetta i requisiti di individuazione del bene (All. B - Planimetria catastale)**.

6° QUESITO – *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Conformità alle concessioni - Dichiarazioni di agibilità - Valutazione di eventuali abusi e quantificazione dei costi di sanatoria.*

Utilizzazione urbanistica	Strumento urbanistico vigente P.U.C. Zone di tipo D1: Aree Artigianali ed industriali esistenti
Conformità alle concessioni <i>(cfr. All. E - Titoli concessori)</i>	Agli atti del comune sono stati riscontrate le seguenti Autorizzazioni Edilizie, <i>in ordine cronologico dalla più recente alla più datata</i> : - Concessione Edilizia n. 39/2008 10/12/2008 a nome della per il "Frazionamento di un locale artigianale in due locali artigianali", corredata di elaborati grafici e relazione tecnica. - Concessione Edilizia n. 13/2001 del 15/06/2001 a nome del per la "Ristrutturazione edilizia per frazionamento e creazione di due unità ad uso artigianale" corredata di elaborati grafici e relazione tecnica. - Concessione Edilizia n. 74/1993 del 22/12/1993 a nome della per Lavori di "Ampliamento e ristrutturazione di locali ad uso artigianale in via Roma" corredata di elaborati grafici e relazione tecnica.
Dichiarazioni di agibilità	Agli atti è stata trovata un'Autorizzazione di Agibilità n. 6/2007 del 07/12/2007 relativa alle due unità immobiliari, derivate dal frazionamento con C.E. n. 13/2001, e relativa alle unità identificate con Foglio 18 Mappale 33 sub 22 e 23. Dall'indagine svolta al catasto il subalterno attuale dell'immobile - sub 31 - è derivato dal precedente subalterno 23 e successivamente dal subalterno 30, soppressi entrambi a seguito dei frazionamenti avvenuti.
Valutazione abusi	Dall'esame documentale di tutti i progetti presenti per le rispettive concessioni edilizie, non emergono difformità nell'unità immobiliare, a meno della struttura metallica di supporto dei prefabbricati, ad uso ufficio, presenti all'interno del capannone. <i>(cfr. All. G - Rilievo metrico effettuato in data 09/2/2024)</i>
/Quantificazione costi di sanatoria	Per la sanatoria delle suddette difformità si dovrà presentare una mancata comunicazione di opere intere ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della L.R.

	23/85 che dispone la sanzione pecuniaria in casi di mancata presentazione della CILA. Costo della pratica 1.500,00 €, oltre diritti SUAP e sanzione pecuniaria.
--	--

7° QUESITO – *Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

L'immobile non ricade in questa condizione.

8° QUESITO – *Pignoramento solo pro quota, possibilità di frazionamento in lotti dei beni pignorati*

Come da atto di compravendita, l'immobile risulta pignorato per intero e non ulteriormente frazionabile.

9° QUESITO – *Accerti se l'immobile è libero o occupato <omissis>*

A seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi compiuti, l'immobile è risultato **"occupato da terzi"** (Società srl) al momento del sopralluogo.

Al momento del sopralluogo la Scenotecnica non ha prodotto prova del suddetto contratto di locazione, ma dall'accesso svolto presso l'Agenzia delle Entrate e emerso che successivamente alla data del sopralluogo (09/02/2024) è stato registrato un contratto di locazione, come da nota di riscontro dell'Agenzia delle Entrate, che riporta testualmente:

9.1 Titolo vantato da terzo: Contratto di locazione stipulato il 29/04/2000 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate DPCA UT CAGLIARI 2 con il n. 1244 serieT in data 12/03/2024 (cfr. Ali. F – Contratto di locazione).

9.2 Corrispettivo pattuito in contratto : **12.000,00/annui dal 29/04/2022 al 29/04/2026**

9.3 Giudizio di congruità/incongruità del canone fissato:

10° QUESITO – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Caso non ricorrente

11° QUESITO - Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

12° QUESITO – Aggravi di censo, livello o uso civico

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

13° QUESITO – P.to 13 determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;

Premesso che, la superficie commerciale comprende il 100% delle parti calpestabili, dei muri interni, dei pilastri e dei muri esterni, il 50% dei muri di confine ed in comune con altre unità o parti comuni condominiali, il 10% della superficie scoperta pertinenziale esclusiva, dai rilievi metrici effettuati in loco si ottengono le seguenti risultanze, (cfr. **Alf. G** – *Rilievo metrico effettuato in data 09/02/2024*).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Superficie interna + Bagni	471.78	mq
Superficie lorda con 100% delle murature esterne e 50% delle murature perimetrali condivise con altre proprietà	490.40	mq
TOTALE Superficie commerciale		490.40 mq

Determinata la superficie commerciale, si passa alla stima secondo i due Metodi applicabili, nel caso in esame,

1. Metodo per comparazione diretta, secondo le quotazioni immobiliari estratte dall'Osservatorio Immobiliare 2022/2023 della Provincia storica di Cagliari



2. Metodo di stima attraverso la determinazione del costo di ricostruzione, deprezzato del costo che si dovrebbe sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto della stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed obsolescenza tecnologica.

1. Metodo per comparazione diretta

L'organismo di riferimento, per calcolare il valore normale nelle compravendite, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Provincia di Cagliari, riferito al periodo compreso tra l'annualità 2022 - 2023 (OMI), che ha il quadro generale delle valutazioni di tutto il territorio provinciale, nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale e parcheggi riferite a zone omogenee (in mancanza a zone limitrofe) al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Le quotazioni presentano un intervallo di valori (minimo e massimo) riferito all'unità di superficie di unità immobiliari "ordinarie" classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo che rappresenta la "zona OMI". Non essendo presenti valori specifici per il Comune di Ussana, verranno considerati i valori più prossimi per vicinanza, individuati per il Comune di Monastir, distante meno di 2 km dal comune in oggetto.

COMPRAVENDITE a Monastir di Locali commerciali

	€/Min	€/Max
Centro	700	950
Semicentro	600	850
Periferia	650	900

Valori espressi a mq

Valutata la posizione del Capannone prossima la centro del Paese, per le dimensioni ridotte dello stesso, considerati i valori medi del Semicentro, in questo caso 850,00 €/mq, ne deriva un valore di mercato pari a:

Sup. commerciale 490,40 mq x 850,00 €/mq = **416 840,00 mq**

2. Metodo di stima attraverso la determinazione del costo di ricostruzione deprezzato

Il Criterio di stima del costo di ricostruzione, come quello per comparazione diretta, è un criterio aderente al valore reale di mercato, in quanto i fabbricati industriali vengono generalmente realizzati in funzione di specifiche esigenze.



Il valore ottenuto viene successivamente ponderato in funzione della adattabilità del fabbricato ad esigenze e funzioni differenti. La riduzione del valore nel tempo è viceversa direttamente proporzionale alla vetustà pura ed al decadimento reddituale, nonché all'obsolescenza del singolo manufatto.

Per la determinazione del valore di mercato come costo di ricostruzione deprezzato, la formula da utilizzare è la seguente:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_I - \Delta$$

dove:

V_M = Valore di mercato dell'immobile

C_A = Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime

C_C = Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)

O_F = Oneri finanziari su area e fabbricato

U_I = Utile dell'imprenditore

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

C_A = Costo complessivo per l'acquisto dell'area di sedime

Il costo dell'area di sedime comprensivo dei relativi oneri di idoneizzazione dell'area e sistemazione delle superfici esterne può quantificarsi in circa **150,00 €/mq**.

C_C = Costi di costruzione del fabbricato (diretti ed indiretti)

Il costo tecnico di costruzione del fabbricato è stato determinato attraverso una stima parametrica che utilizza come base i valori riportati nella letteratura specializzata e nei prezziari per tipologie di opere confrontabili con quella in oggetto. Il costo di costruzione unitario comprensivo della scatola edilizia e delle centrali tecnologiche per una struttura di dimensioni similari a quella in esame può quantificarsi in circa **1.300,00 €/mq** (Rif. *Costo di costruzione - Indici Istat aggiornati a marzo 2024 per il costo di costruzione sono pari a 111,7 €/mq per il solo, oltre oneri per realizzare l'opera, costo del suolo e i costi indiretti che concorrono alla costruzione*)

O_F = Oneri finanziari su area e fabbricato

Gli oneri per l'esposizione finanziaria dell'imprenditore sono stati determinati con riferimento alla tempistica ipotizzata per l'operazione immobiliare (tre anni necessari per autorizzazioni ad edificare e due anni per l'edificazione del fabbricato). Il tasso di interesse ipotizzato è quello che, di norma, viene attualmente applicato dagli istituti bancari (**3,70%**).

U_I = Utile dell'imprenditore



L'utile dell'imprenditore è determinato in percentuale sulla spesa sostenuta nella sua interezza, dallo stesso promotore (inclusi gli oneri finanziari), in questo caso tenendo conto della notevole importanza, dell'esborso e della durata dell'intervento si è ritenuto corretto adottare la percentuale suggerita dall'Agenzia delle Entrate in una sua pubblicazione "Elementi di riferimento per le stime secondo il criterio a valore di costo di ricostruzione deprezzato" pubblicazione nella quale la percentuale è fissata pari al (12,44%).

Δ = Deprezzamento per vetustà ed obsolescenza

Il deprezzamento è la perdita di valore economico rappresentata dalla differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo e il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Pertanto, nel procedimento del costo di ricostruzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di ricostruzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato. Il deprezzamento del bene ricostruito a nuovo è stato espresso come percentuale del valore di mercato a nuovo considerandolo come risultato della combinazione del deterioramento fisico e funzionale. Il deterioramento è stato calcolato applicando la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) a ciascuna macro-categoria funzionale in cui l'edificio a nuovo è scomponibile (strutture – finiture – impianti), in particolare è stata considerata una vita dell'immobile pari a 25 anni.

Determinazione del valore dell'immobile secondo il metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Nella seguente tabella vengono riportati i fattori costituenti la formula che ci permette di stimare l'immobile secondo il presente metodo, dalla tabella si evince che il valore dell'immobile con il presente metodo di stima è pari a: $V_{st} = 36.903.422,00 \text{ €}$

Costi diretti e indiretti acquisto area di sedime					
	%	V. unit.(€mq)	Q	U.M.	€
Costi acquisto ed oneri diversi		150,00	490,40	mq	73 560,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO AREA DI SEDIME					€ 73 560,00
Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato					
	%	V. unit.(€mq)	Q	U.M.	€
Costi realizzazione fabbricato		1 300,00	490,40	mq	637 520,00
COSTI DIRETTI E INDIRETTI ACQUISTO DEL FABBRICATO					€ 637 520,00
Oneri Finanziari					
	Costi	Tasso %	Anni	% Indebitamento	€
Oneri finanziari per acquisto area	147 120,00	4,00 %	3	50%	4 413,60
Oneri finanziari per costruzione fabbricato	662 040,00	4,00 %	2	50%	25 500,80
ONERI FINANZIARI					€ 29 914,4
Utile dell'imprenditore					
	Costi	On. finanziari	Costi totali	%	€
Utile imprenditore per acquisto area	73 560,00	4 413,60	77 973,6	12,44	9 700,00
Utile imprenditore per costruzione fabbricato	637 520,00	25 500,80	663 020,8	12,44	82 480,00



UTILE DELL'IMPRENDITORE	€ 92 180,00
VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DEL BENE	€ 833 174,4

VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						
Deprezzamento fisico	Età media apparente a. (t)	Vita utile a. (n)	A=t/n %	Incidenza %	Quota	€
Strutture - δs	25	100	25%	20%	1,38%	
Finiture - δf	25	30	83%	41%	9,85%	
Impianti - δi	25	20	125%	39%	14,25%	
					25,48%	
Costo totale area + Costo costruzione fabbricato						€ 833 174,4
Deprezzamento fabbricato						€ 212 292,83
VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO						€ 620 881,56

Dal confronto dei due dati ottenuti,

Metodo 1 – Valore 416 840 euro - Costo 850,00 €/mq

Metodo 2 - Valore 494 000 euro - Costo 1 007,00 €/mq

in virtù del fatto che, il Comune di cui è stato considerato il Valore nell'OMI non è quello di appartenenza del bene oggetto di stima, in virtù del fatto che, attualmente, il valore di mercato di beni simili nel Comune di Ussana non è un dato noto, a seguito delle scarse compravendite immobiliari andate a buon fine negli ultimi anni, vista la redditività del bene, attualmente locato (12.000,00 euro/annui), si ritiene congruo determinare un valore di mercato prossimo alla media dei due valori, ossia paria a 930,00 /mq per un valore complessivo di € 456 072,00.

VALORE STIMATO (arrotondato) € 456.000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari a 456.000,00€ (*Quattrocentocinquantasei/00*), arrotondato.

13.5 Correzione della stima

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, nonché le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI



Descrizione	Coeff. correttivi
- assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	0.90
- stato d'uso e manutenzione:	0.60
- stato di possesso:	0.20

Coefficiente complessivo $CC = (C1 \times C2 \times C3) 0.27$

ADEGUAMENTI 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, per le eventuali spese condominiali insolute

Descrizione	Coeff. correttivi
Sanatoria delle difformità ai sensi del comma 2 dell'art. 14 della L.R. 23/85 oltre la sanzione pecuniaria di 500 €	€ 1.500,00 + sanzione

14° QUESITO – P.to 13 *Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche e 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*

Non sono state rese note spese fisse di gestione o spese condominiali

CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Ispezione del complesso immobiliare;
- ✓ Effettuazione visure e ricerche presso l'U.T.E., gli uffici del Comune e l'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- ✓ Aggiornamento della planimetria sulla base dei rilievi effettuati;
- ✓ Risposta ai singoli punti del quesito posto;

Ritenuto di aver espletato in ogni sua parte al mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

ALLEGATI:

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:

1. All. **A** *Visura Catastale*
2. All. **B** *Planimetria Catastale*
3. All. **C** *Titolo di proprietà*
4. All. **D** *Documentazione fotografica*
5. All. **E** *Titoli Concessori*

- 6. All. F *Contratto di Locazione*
- 7. All. G *Rilievo metrico effettuato in data 09/02/2024*

Cagliari, 21/06/2024



Il Consulente Tecnico

