

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
DI CUI AL R.G. 417/2021

IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI:

Dott.ssa Ielo Flaminia

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Davide Baldussu





PREMESSA

L'ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Ielo Flaminia, in data 17/05/2023, dava incarico al sottoscritto Geometra Baldussu Davide, nato a Torino il 14/04/1973, con studio a Monastir in Viale Europa n°103, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cagliari al n° 2242 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, che veniva quindi nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra ed invitato a comparire dinanzi alla S.V.I. per ricevere l'incarico.

In tale giorno, infatti, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidatemi, prestavo giuramento di rito. La S.V.I. provvedeva, inoltre a rendermi edotto sulla natura dell'incarico affidatomi e che di seguito si riporta:

- 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 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 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'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 in pignoramento sono erranei 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 precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;

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.





DATI SINTETICI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Locale commerciale sito in Quartu Sant'Elena, via Ugo Foscolo n°27-29,

Piano Terra

CT foglio 52, particella 1652 - CF foglio 52, particella 1652, sub. 2

Categoria C/1, classe 4, consistenza 227 mq, rendita € 3.950,84



RICERCHE E OPERAZIONI PERITALI

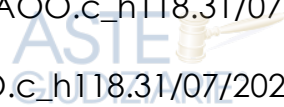
Il sottoscritto, estratto su supporto informatico il fascicolo relativo all'incarico ricevuto, ha iniziato le operazioni peritali con l'esame della documentazione prodotta dalla parte creditrice e predisposto quanto necessario, al fine del reperimento di quella da allegare alla relazione peritale.



In data 27/07/2023 sono state effettuate le ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari, per il rilascio delle planimetrie catastali e delle relative visure catastali, presenti nella banca dati in quel momento.



In data 31/07/2023 è stato effettuato un doppio accesso agli atti al comune di Quartu Sant'Elena al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, di cui al prot. AOO.c_h118.31/07/2023.0062212 (inerente progetti e concessioni) e AOO.c_h118.31/07/2023.0062219 (relativo alle sole pratiche di condono).



Nelle date del 29/09/2023 e del 09/10/2023, lo scrivente ha ricevuto dal





comune di Quartu S.E. la documentazione richiesta.

Si allega alla presente relazione, tutta la documentazione reperita negli uffici competenti, per farne parte integrante e sostanziale.



In data 31/07/2023, tramite raccomandata A.R. n.200714896913, il sottoscritto inviava a ***** l'informativa per il debitore, informandola che risultava indispensabile effettuare il sopralluogo nell'immobile oggetto di pignoramento. Lo stesso giorno è stata inviata una raccomandata A.R. anche a ***** di cui al n. 200714896924, riportando i medesimi contenuti di quella inviata a *****.



Entrambe le raccomandate sono giunte a destinazione in data 02/08/2023.

Lo scrivente ha poi provveduto ad inviare richiesta per effettuare i sopralluoghi previsti, anche all'IVG, in quanto lo stesso è stato nominato come custode dei beni. A seguito di contatto telefonico si è concordata una data idonea allo svolgimento del sopralluogo.



In data 11/09/2023, insieme al proprio collaboratore (Arch. Marika Baldussu) e alla presenza di ***** , lo scrivente ha potuto accedere all'immobile in oggetto di pignoramento al fine di effettuare tutte le operazioni previste. In tale data è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico, al fine di rilevare lo stato dei luoghi nonché la consistenza catastale e commerciale





degli immobili.

L'immobile oggetto di pignoramento è così identificato:

Locale commerciale sito in Quartu Sant'Elena, via Ugo Foscolo n°27-29,

Piano Terra

CT foglio 52, particella 1652 - CF foglio 52, particella 1652, sub. 2

Categoria C/1, classe 4, consistenza 227 mq, rendita € 3.950,84

Proprietà: *****



RISPOSTA AI QUESITI

Il sottoscritto CTU, eseguite le opportune indagini presso i competenti uffici, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo e acquisita la documentazione occorrente, risponde di seguito ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Ielo Flaminia.



QUESITO 1: (Invio informativa all'esecutato)

Le raccomandate sono state inviate entrambe in data 31/07/2023, tramite raccomandata A.R. n° 200714896913 a ***** e tramite raccomandata A.R. n°200714896924 a *****.

Entrambe le raccomandate sono giunte a destinazione in data 02/08/2023.





QUESITO 2: (Documentazione art. 567 2° comma c.p.c ed elenco iscrizioni e trascrizioni, presenza delle mappe e planimetrie catastali ed elenco trascrizioni pregiudizievoli e altri)



Nel corso delle ricerche svolte presso la piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, sono state richieste le visure e le planimetrie catastali al fine di individuare il bene pignorato.



Dalla certificazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., completa e presente in atti, prodotta in data 15/02/2022 dall'Avv. Dr. Onofrio Di Caprio, Notaio in Orta di Atella (CE), (iscritto presso il Collegio Notarile di Santa Maria Capua Vetere), il sottoscritto ha riscontrato delle incongruenze tra la relazione notarile e gli accertamenti eseguiti presso la conservatoria dei registri immobiliari di Cagliari tramite piattaforma SISTER.



Dalla predetta documentazione e dalle indagini presso la conservatoria dei registri di Cagliari condotte dal sottoscritto, risulta che nel ventennio detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:



TRASCRIZIONI A FAVORE

TRASCRIZIONE DEL 25/01/2003 - RP 2976 - RG 3542



rep. 33/111 del 29/05/2002



Atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione

A favore: *****





Contro: *****

Annotazioni: coniuge e figli la sig.ra ***** ha rinunciato all'eredità con verbale del Tribunale Ordinario di Cagliari del 16/06/1999, reg. il 08/07/1999 al n° 3065.



TRASCRIZIONE n° 32700 del R.G. e 23056 del R.P. del 03/09/2004



A Favore: *****

Contro: *****

Con atto di compravendita, Notaio Maria Cristina Lobina del 09/08/2004, la suddetta ***** ed i suoi figli ***** , ciascuno per le proprie quote di proprietà, vendono ***** la quota di 1/1 della piena proprietà del seguente Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA): Immobile alla Ugo Foscolo, n 27/29. categoria C1, piano T, mq. 227, riportato al CF. al foglio 52, particella 1652, subalterno 2.



Si riscontra che i soggetti ***** vengono anche indicati anche come *****.



ISCRIZIONI CONTRO

Iscrizione R.G. n° 13224 - R.P. 1419 del 26/03/2003

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo per Notaio Maria Cristina Lobina del 21/03/2003, per l'importo complessivo di € 154938,00 dei quali € 77469.00 per capitale, da estinguere in anni 15, a favore

*****.





Contro: ***** come terzi datori e contro |*****

debitore non datore, a garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA) così come acquistato.



Iscrizione R.G. 1654 - R.P. 180 del 19/01/2023

Ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria a per concessione a garanzia di mutuo per capitale di euro 77469,00 e importo totale di euro 154938,00.

Contro: ***** debitore non datore, a garanzia sulla quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA).



A favore: *****



Iscrizione R.G. n°16257 e R.P. n°4268 del 12/05/2010

Ipoteca Legale derivante da atto amministrativo del 06/05/2010, per l'importo complessivo di € 143079,66 dei quali € 71539,83 per debito.

A favore di *****

Contro ***** gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sull'immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA) così come acquistato.



TRASCRIZIONI CONTRO

Trascrizione R.G. n°3101 e R.P. n° 2178 del 07/02/2022

A favore : *****





Contro: *****

Verbale di Pignoramento immobili, notificato il 01/12/2021 dal Tribunale di Cagliari, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà sul seguente Immobile sito in Quartu Sant'Elena (CA): via Ugo Foscolo, n 27/29, categoria C1, piano T, riportato ai N.C.E.U. al foglio 52 particella 1652, subalterno 2.



QUESITO 3: (Descrizione del bene pignorato)

Oggetto di perizia è un locale commerciale distribuito su un unico livello, situato in Quartu Sant'Elena nella via Ugo Foscolo n°27-29.

Il locale è costituito da un'area di vendita e da un piccolo servizio igienico costituito da wc con relativo disimpegno. L'area destinata alle vendite è di fatto un unico ambiente dalla forma irregolare nel quale sono inseriti dei pilastri interni alla zona. Lungo il prospetto che costeggia la via Foscolo vi sono numerose aperture inserite nelle vetrate mentre lungo la parete laterale dell'area è presente un'ulteriore finestra a vasistas. Sono state poi ricavate delle aperture a soffitto. Di fatto l'area vendite è accessibile solo dal prospetto principale. Nel locale commerciale si affaccia un piccolo servizio igienico costituito da bagno e relativo disimpegno che non dispongono di finestre. L'altezza interna dell'area vendite è pari a 3,50 m mentre il servizio igienico ha un'altezza di 2,44 m.





Per ulteriori chiarimenti in merito alla distribuzione degli spazi, si rimanda all'elaborato grafico allegato alla presente.

La costruzione risale agli anni 1976. Per quanto attiene le finiture, gli infissi sono in alluminio anodizzato mentre i pavimenti sono realizzati in piastrelle, le quali rivestono anche parte delle pareti verticali del servizio igienico e del relativo disimpegno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate sia internamente che esternamente anche se la finitura non si presenta più in condizioni ottimali. In alcune porzioni interne di soffitto si evidenziano numerose alterazioni da umidità che consistono nel distacco e nel rigonfiamento della pittura. In alcuni punti è evidente un'alterazione cromatica dovuta alla stessa umidità. I suddetti fenomeni sono localizzati nella parte di locale più distante dall'ingresso.

Dal punto di vista impiantistico si utilizza il sistema a pompa di calore insieme ad alcuni ventilatori a soffitto, non si dispone tuttavia di alcuna certificazione degli impianti stessi o Certificazione energetica.

QUESITO 4: (Conformità tra la descrizione dello stato di fatto e quella contenuta nel pignoramento)

I dati riportati nel pignoramento permettono l'esatta individuazione dell'immobile sito nel Comune di Quartu Sant'Elena, via Ugo Foscolo n°27-29, Piano Terra, CT foglio 52, particella 1652 - CF foglio 52, particella 1652, sub. 2,





Categoria C/1, classe 4, consistenza 227 mq, rendita € 3.950,84

QUESITO 5: (Eventuali variazioni e aggiornamenti dati catastali)

La planimetria catastale rilasciata tramite piattaforma SISTER dell'Agenzia delle Entrate, identifica correttamente il bene oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Quartu Sant'Elena, via Ugo Foscolo n°27-29, Piano Terra, censito al CT foglio 52, particella 1652 e al CF foglio 52, particella 1652, sub. 2,



Categoria C/1, classe 4, consistenza 227 mq, rendita € 3.950,84

Dal raffronto eseguito dallo scrivente tra rilievo eseguito in loco e planimetria catastale, si evince solo la presenza in situ di una partizione interna che divide il wc in due ambienti di cui uno è il vero e proprio wc e l'altro costituisce un disimpegno di separazione tra wc e area di vendita.



QUESITO 6: (L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, regolarità e descrizione di eventuali abusi inclusi eventuali costi di sanatoria)

L'immobile oggetto del pignoramento, ricade nella zona omogenea B2 del PUC di Quartu Sant'Elena.

L'area ricade inoltre all'interno delle seguenti zone:

- Fascia Costiera / Beni Paesaggistici Ambientali (ex. Art. 143 D.Lgs. 42/2004 - Bene Paesaggistico d'Insieme;
- Oasi Permanenti di Protezione Faunistica.



I titoli abilitativi rilasciati nel corso degli anni sono i seguenti:





- Licenza edilizia n°740 del 19/08/1976
- Denuncia al Genio Civile n°24 del 23/06/1977;
- Collaudo statico per opere in C.A., prot. 5599 del 23/06/1977;
- Concessione edilizia in sanatoria del 22/10/1997, rif. domanda di condono prot. 28698, reg. 1/250 del 20/12/1985.



Si precisa che la situazione riscontrata in sede di sopralluogo relativamente all'unità in oggetto è lievemente difforme in quanto nel bagno è stato inserito un tramezzo che divide lo spazio in bagno e antibagno. Inoltre dal rilievo emerge un diverso posizionamento dei pilastri. Non viene inoltre rappresentata la finestra a vasistas, sebbene la stessa possa essere stata omessa in quanto ad una quota superiore rispetto al piano di taglio.



Le criticità sono risolubili mediante pratica di sanatoria dal costo di circa €3500,00 (esclusi oneri comunali di sanatoria).



QUESITO 7: (Vendibilità e divisione in lotti)

Si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento, non sia divisibile e non potrà mai essere suddiviso. L'unica ipotesi da valutarsi è la possibilità di vendere singolarmente l'unità immobiliare, così come già allo stato attuale è costituita.

QUESITO 8: (Immobile pignorato pro quota)





L'immobile è stato pignorato per intero in quanto di proprietà esclusiva



QUESITO 9: (Immobile libero od occupato – titoli legittimanti la detenzione del bene)



L'immobile è attualmente occupato dai proprietari che lo utilizzano come locale commerciale, attualmente aperto al pubblico.



QUESITO 10: (Occupazione da parte del coniuge separato – provvedimento di assegnazione della casa coniugale)

No



QUESITO 11: (Esistenza di particolari vincoli artistici, storici, etc.)

Sull'immobile oggetto del pignoramento, non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.



QUESITO 12: (Verifichi se il bene sia gravato da censo, livello o uso civico – eventuali oneri di affrancazione da tali pesi)

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.





QUESITO 13: (Criterio di stima – determinazione del valore commerciale dell'immobile)

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, può scaturire da una stima comparativa mediante il raffronto con fabbricati che si possono ritenere assimilabili, di prezzo noto che recentemente hanno formato oggetto di compravendita.

Il sottoscritto, dopo gli opportuni accertamenti, ha provveduto ad effettuare un'indagine conoscitiva di mercato, tendente a creare una rete di capisaldi di riferimento, caratterizzata dall'uguaglianza pratica dei valori unitari, con particolare riferimento ai fabbricati simili a quello in oggetto che sono stati compravenduti di recente.

A tal fine, si è tenuto conto sia delle indagini di mercato effettuate presso alcuni tecnici e operatori immobiliari, operanti nella località in esame, sia dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Cagliari, potendo in tal modo stabilire i seguenti valori commerciali reali dell'immobile da pignorare.

A seguito di tali indagini, confrontando i valori ottenuti e tenuto conto dello





stato d'uso e della vetustà, si è dedotto che immobili simili a quello in esame, hanno un valore medio di 1202,38 euro/mq al mq per superfici commerciale di fabbricati della categoria catastale C/1 "negozi e botteghe" ad uso commerciale.



Si calcola di seguito la superficie commerciale dell'immobile, considerando la porzione dedicata alla vendita al 100% (coefficiente 1) e quella destinata ai servizi igienici al 50% (coefficiente 0,5).



Locale Commerciale: $236.44 \text{ Mq} * 100\% =$
Servizi Igienici: $5.23 \text{ Mq} * 50\% =$

236.44 Mq Commerciali
2.62 Mq Commerciali



Superficie Lorda totale:

241.67 Mq Commerciali



Superficie commerciale complessiva: 241,67 mq

Prezzo al mq commerciale: 1202,38 euro/mq

Prezzo provvisorio: 290'579,17 euro



A tale cifra dovranno essere detratti i costi relativi alla pratica di sanatoria necessaria al fine di regolarizzare le irregolarità presenti.



Le stesse possono essere così distribuite:

€ 3500,00 per pratica di sanatoria (esclusi oneri);

Tali costi dovranno essere detratti al valore di stima al fine di conoscere il





valore reale dell'immobile.



QUESITO 14: (Informazioni su importo annuo di spese fisse di gestione o manutenzione ecc.)



Dalle indagini svolte dallo scrivente si è potuto accertare che nell'immobile oggetto di stima non è stato costituito alcun condominio e di conseguenza non vi sono oneri condominiali da corrispondere.



CONCLUSIONI



In conclusione, visto e valutato il più probabile valore di mercato dell'immobile precedentemente citato, si precisa che il valore commerciale dello stesso risulta pari a 287'079,17 euro.

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Illustrissimo Giudice, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, con i relativi allegati (che formano parte integrante e sostanziale), restando a disposizione per ogni chiarimento.

Monastir, 16/10/2023



Il Consulente Tecnico

Geometra Davide Baldussu

