



TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E.I. 464/15



**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Enzo Luchi

**C.T.U.:** Ing. Riccardo Todde



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
RELAZIONE PERITALE



**Premesso che:** con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Enzo Luchi, il sottoscritto Ing. Riccardo Todde, nato a Cagliari il 04.09.1971 e residente a Dolianova in Via Caterina Manca, 32-a (CA), regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n. 4470, ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva incaricato in qualità di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, ed invitato a prestare giuramento in Cancelleria entro 15 giorni dall'udienza tenutasi in data 12.09.2017.

Successivamente, in data 02.10.2017, previa ammonizione sull'importanza delle funzioni affidategli, prestava giuramento di rito presso la Cancelleria, ed il Cancelliere Ortu Maria Rosa provvedeva renderlo edotto sulla natura dell'incarico, formulando i seguenti capi di consulenza:

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

Ing. Riccardo Todde Via Caterina Manca, 32 a - DOLLANOVA – ritodde@gmail.com – cell. 3200744219



2. **descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, interne, 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.);
3. **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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
4. **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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**
5. **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, **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 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'art. 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;
6. **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;
7. 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, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, 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;**
8. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

9. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

10. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

11. **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;

12. **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 le eventuali spese condominiali insolute;

13. **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali 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;

14. **predisponga** – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

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;

**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 comprese);

**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;

b) **invii**, a mezzo 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 di vendita ai sensi dell'art. 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 osservazioni al proprio elaborato;

c) **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;

d) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b) osservazioni all'elaborato peritale**;

e) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- f) *formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.*

#### 0. **PREMESSA**

Tutto ciò premesso, io sottoscritto, previa acquisizione dell'apposito fascicolo avvenuta tramite apposita consultazione del portale informatico <http://pst.giustizia.it>, ho proceduto, prima di ogni altra attività, alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ed in particolare ho verificato la presenza, nel fascicolo medesimo, del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari afferenti ai beni immobili oggetto di pignoramento, oltre alla cronistoria ventennale dei trasferimenti di proprietà dei medesimi beni pignorati, dalla quale è emersa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento stesso.

Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli inerenti agli immobili oggetto di pignoramento, così come riportati nel fascicolo agli atti:

1. Atto pubblico rogito dal Notaio Giuseppe Weether Romagno in data 24.01.2006, rep. 8226/2503, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 25.01.2006 ai numeri 385 di particolare e 2511 di generale.

un mutuo di euro 129.000,00, da rimborsare in anni 20, garantito dall'ipoteca di euro 258.000,00 sull'appartamento sito in Iglesias nella Via Trieste n. 18, distinto in Catasto Fabbricati alla sezione L foglio 3 mappale 110, categoria A/3, della consistenza di 5,5 vani, piano terra e primo;

2. Atto Amministrativo emesso da l... portante ipoteca legale, iscritto in data 27 settembre 2010 ai numeri 8458 di particolare e 32188 di generale. Ipoteca legale a favore d... il presente atto in Cagliari Viale Bonaria n. 33, contro il..., a fronte di un capitale di euro 53.063,69, iscritta per euro 106.073,38 su fabbricato sito ad Iglesias, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 3 della sezione L, mappale 110 subalterno 2 categoria C/3 di m<sup>2</sup> 53, mappale 110 subalterno 3 categoria A/3 di vani 3,5;

3. Atto Giudiziario, notificato da Ufficiale Giudiziario in data 29.09.2015, rep. 5591/2015, portante atto cautelare, trascritto in data 26.10.2015 ai numeri 22438 di particolare, e 28403 di generale. Verbale di pignoramento immobili, a favore della... contro i Signori... data 01.12.1963, siti in Comune di Iglesias alla Via Trieste n. 16/18, distinti in Catasto Fabbricati alla sezione L foglio 3 mappale 110 subalterno 2 (ex subalterno 1), categoria C/3 di m<sup>2</sup> 53 e mappale 110 subalterno 3 (ex subalterno 1) categoria A/3 della consistenza di vani 3,5.

In seguito, in data 05.10.2017, presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, sono state acquisite le visure storiche per immobile relative rispettivamente a:

- immobile di civile abitazione sito in Comune di Iglesias (CA) Via Trieste n. 18 piano I°, distinto al N.C.E.U. alla Sezione L, foglio 3, mappale 110, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5;

- laboratorio per arti e mestieri sito in Comune di Iglesias (CA) Via Trieste n. 16 piano terra, distinto al N.C.E.U. alla Sezione L, foglio 3, mappale 110, subalterno 2, categoria C/3, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 53;

Le operazioni sono proseguite in data 10.10.2017, con la trasmissione della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Segreteria del Comune di Iglesias, completo delle autorizzazioni amministrative, delle eventuali varianti in corso d'opera, del certificato di agibilità e delle eventuali pratiche di condono edilizio, tutti inerenti agli immobili in argomento siti ad Iglesias, Via Trieste nn. 16, 18.

In esito alla sopra citata richiesta di accesso agli atti, in data 19.10.2017 sono stati acquisiti i seguenti documenti, rilasciati dalla segreteria dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Iglesias:

- Il "Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato sito in Iglesias nella Via Trieste n. 18, frazionamento dello stesso in 2 u.i.u. e cambio della destinazione d'uso del solo piano terra (da civile abitazione a locale pizzeria-gastronomia), senza modificarne la sagoma ne aumento delle superfici utili necessarie per il vivere civile e per migliorarne funzionalità e praticità". (Allegato n. 1);
- la Concessione Edilizia n. 084 del 12.05.2006 relativa al "Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato sito in Iglesias nella Via Trieste n. 18, frazionamento dello stesso in 2 u.i.u e cambio della destinazione d'uso del solo piano terra (da civile abitazione a locale pizzeria-gastronomia), senza modificarne la sagoma ne aumento delle superfici utili necessarie per il vivere civile e per migliorarne funzionalità e praticità". (Allegato n. 2).

Successivamente, in data 09.11.2017, presso l'Archivio storico del Comune di Iglesias, sono stati acquisiti gli ulteriori documenti ed in particolare:

- il "Progetto di sopraelevazione della casa sita in Via Trieste n. 15", presentato dal Sig. \_\_\_\_\_ completo di timbro del Comune di Iglesias – Nulla Osta Sanitario. (Allegato n. 3).

Di seguito a ciò, in data 16.11.2017 alle ore 15:30 circa, previa comunicazione alle parti a mezzo di raccomandata A/R trasmessa in data 26.10.2017, il sottoscritto si è presentato presso l'abitazione del Sig. \_\_\_\_\_ e ha potuto dare inizio alle operazioni peritali.

Pertanto alla presenza del Sig. \_\_\_\_\_ è stato possibile procedere ad un esame dello stato dei luoghi, alle misurazioni ed ai rilievi necessari per verificarne la consistenza.

Relativamente a tale accesso è stato redatto apposito verbale (Allegato n. 4).

Infine si è analizzato il mercato immobiliare della zona di ubicazione dell'immobile in questione e le relative quotazioni, e sulla base di tutti gli elementi acquisiti, il sottoscritto ha predisposto la presente relazione di stima.

## 1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI.

Negli atti del fascicolo relativo alla procedura esecutiva N.R.G.E.I 464/15, il sottoscritto ha potuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., relativamente ai beni immobili oggetto di pignoramento.

In particolare è stata verificata la presenza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi ai beni immobili in argomento, oltre alla cronistoria ventennale dei trasferimenti di proprietà degli stessi beni pignorati, dalla quale emerge la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento medesimo.

### Osservazioni:

Sulla base dei documenti agli atti, risultano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli come da elenco sopra riportato nelle premesse.

Sono state inoltre acquisite dal sottoscritto, presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari, le mappe censuarie che consentono l'identificazione univoca dei beni immobili oggetto di pignoramento (**Allegato n. 5**), e segnatamente:

- immobile di civile abitazione sito in Comune di Iglesias (CA) Via Trieste n. 18 piano I°, distinto al N.C.E.U. alla Sezione L, foglio 3, mappale 110, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, vani 3,5;
- laboratorio arti e mestieri sito in Comune di Iglesias (CA) Via Trieste n. 16 piano terra, distinto al N.C.E.U. alla Sezione L, foglio 3, mappale 110, subalterno 2, categoria C/3, classe 2, di 53 m<sup>2</sup>;

Non si segnalano acquisti *mortis causa* non trascritti.

## 2. ACCESSO E DESCRIZIONE BENE IMMOBILE PIGNORATO

Di seguito si riporta la descrizione e la consistenza dei beni oggetto di pignoramento, in base a quanto è stato possibile accertare a seguito del sopralluogo effettuato e dei rilievi in sito, come risulta dal verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione e relativo al giorno 16.11.2017 (**Allegato n. 4**). I beni immobili in argomento, siti nel centro abitato del Comune di Iglesias e precisamente nella Via Trieste ai numeri 16 e 18, sono costituiti da un appartamento al piano primo al n. civico 18, e da un laboratorio per arti e mestieri al piano terra al numero civico 16.

Il lotto sul quale sono ubicati gli immobili in argomento, presenta un solo lato libero, quello che affaccia alla Via Trieste, mentre gli altri tre lati sono ciechi e confinanti con i rispettivi lotti di terreno adiacenti, sui quali sono presenti altri stabili o muri di recinzione.

L'accesso agli immobili pignorati è pertanto assicurato dall'ingresso che affaccia alla Via Trieste n. 16 - 18, sulla quale sono presenti un portoncino di ingresso all'appartamento dello stabile, una finestra di pertinenza del laboratorio arti e mestieri, oltre ad una porta finestra di accesso allo stesso laboratorio.

Il fabbricato in esame, cui fanno capo gli immobili in esame, la cui sopraelevazione dai documenti resi disponibili dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Iglesias, risulta autorizzata nel 1956, è stato realizzato tramite struttura a muri portanti realizzati in blocchi di materiale lapideo.

Il solaio di copertura dell'edificio è a doppia falda inclinata tipo misto latero-cemento, realizzato tramite travetti prefabbricati in cls armato e pignatte in laterizio;

Le chiusure verticali esterne dell'edificio (lato Via Trieste), si presentano intonacate, tinteggiate e rivestite parzialmente con materiale lapideo per quanto attiene al piano terra, mentre per quanto riguarda il primo piano, si presentano invece intonacate con malta bastarda (calce-cemento), previa sbruffatura e finitura liscia, ma non tinteggiate.

Le pareti interne sono intonacate e rifinite tramite tinteggiatura con tempera semi-lavabile.

I tramezzi interni dell'immobile in argomento, sono stati invece realizzati in parte tramite mattoni forati.

Le condizioni generali di conservazione dei beni immobili oggetto di pignoramento, sono mediocri; si tratta quindi di un appartamento al piano primo e di un laboratorio per arti e mestieri al piano terra, ubicati nel centro abitato di Iglesias, nei pressi dei quali esistono quindi servizi pubblici e privati, negozi, uffici e studi professionali.

Gli immobili in argomento, presentano quindi una condizione generale dello stato di conservazione ed uso mediocre.

Si riporta di seguito una descrizione di dettaglio degli immobili oggetto del presente pignoramento.

**Per quanto riguarda l'appartamento ubicato al primo piano:**

le pavimentazioni sono realizzate in parte in piastrelle di gres monocottura di dimensioni 20 x 20 cm e 10 X 10 cm.

E' presente un bagno, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ed, in particolare, per quanto riguarda la dotazione, sono presenti: wc, lavandino, box doccia, ed il relativo ingresso affaccia sulla cucina.

Gli impianti idrico ed elettrico, quest'ultimo dotato di apposita messa a terra, sono incassati nella muratura; gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre quelli esterni sono in pvc e vetro o alluminio e vetro.

Nessuno degli infissi esterni è provvisto di doppi vetri per il taglio termico.

Per quanto attiene allo smaltimento delle acque reflue, si riferisce che il loro deflusso è convogliato alla rete fognaria pubblica.

L'appartamento di civile abitazione oggetto del presente pignoramento, che consiste in un unico livello ubicato al primo piano fuori terra, è dotato di copertura a doppia falda inclinata, ed è sito nella Via Trieste con accesso al n. 18, tramite apposita scala interna allo stabile pignorato.

L'appartamento di che trattasi non è dotato di impianto di riscaldamento/raffreddamento, tranne che per quanto attiene alla cucina, nella quale è presente un caminetto a legna.

La distribuzione interna dei vani è tale per cui, dall'ingresso principale che affaccia alla Via Trieste n. 18 tramite un portoncino in legno, si accede ad un piccolo disimpegno, dal quale parte la scala che conduce all'ingresso dell'appartamento in argomento.

Al termine della citata rampa di scale, è presente un disimpegno/andito, al quale affacciano gli ingressi della cucina, della sala da pranzo, e del salotto.

A tale disimpegno di superficie pari a circa 12 m<sup>2</sup>, affacciano pertanto 4 ambienti:

- la cucina, la quale comunica tramite una porta con il bagno, il quale risulta dotato di una finestra che aggetta sul cortile interno al piano terra dello stabile. La cucina, che, come da progetto approvato risulterebbe separata dalla stanza da letto singola, in realtà risulta unita a tale ambiente, dotato peraltro di una finestra aggettante anch'essa al cortile interno del piano terra;
- la sala da pranzo, dotata di una porta finestra in legno e vetro, comunicante con il sopra citato ambiente cucina-stanza da letto singola;
- un salotto dotato di porta finestra che affaccia alla Via Trieste.
- la stanza da letto doppia, che al pari del salotto, affaccia alla stessa Via Trieste.

La zona giorno è quindi costituita da due ambienti, la cucina (che attualmente risulta un unico ambiente con la stanza da letto singola (indicata come tale nel progetto approvato) ed il pranzo, e risulta adiacente al salotto ed alla stanza da letto doppia.

**Per quanto riguarda il laboratorio di arti e mestieri ubicato al piano terra:**

anche per il piano terra, le pavimentazioni sono realizzate in parte in piastrelle di gres monocottura di dimensioni 20 x 20 cm, ed in parte di dimensioni 10 X 10 cm.

Sono presenti due bagni, uno interno allo stabile, ed uno che affaccia al cortile esterno, le cui pareti sono rivestite con piastrelle ed in particolare per quanto riguarda la dotazione, sono presenti:

- nel primo wc, bidet, lavandino e piatto doccia, il cui ingresso affaccia ad un antibagno che a sua volta comunica con un disimpegno;
- nel secondo, esterno all'immobile ed al quale si accede dal cortile esterno, non è presente alcuna dotazione per wc, e tale ambiente è attualmente utilizzato quale ripostiglio, come emerge dal report fotografico allegato alla presente relazione.

Gli impianti idrico ed elettrico, quest'ultimo dotato di apposita messa a terra, sono incassati nella muratura, a parte qualche tratto dell'impianto elettrico che risulta esterno ed azzancato alla muratura stessa; gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in pvc e vetro o alluminio e vetro.

Nessuno degli infissi esterni è provvisto di doppi vetri per il taglio termico.

Per quanto attiene allo smaltimento delle acque reflue, si riferisce che il loro deflusso è convogliato alla rete fognaria pubblica.

Il laboratorio di arti e mestieri oggetto del presente pignoramento, consiste in un unico livello ubicato al primo terra, sito nella Via Trieste con accesso al n. 16, al quale si accede tramite apposito portoncino in pvc e vetro.

Il laboratorio in argomento non è dotato di impianto di riscaldamento/raffreddamento. Attualmente è presente esclusivamente una stufa a pellet nella sala di attesa per il pubblico di potenza pari a 4,5 KW.

La distribuzione interna dei vani è tale per cui dall'ingresso principale, che affaccia alla Via Trieste n. 16, si accede alla sala per l'attesa del pubblico, utilizzata attualmente dal proprietario quale salotto, come si può desumere dal report fotografico allegato alla presente relazione peritale.

Da tale sala si accede ad un disimpegno, al quale affacciano la sala lavorazione con forno a legna, il bagno interno dotato di antibagno, e la cucina.

A tale disimpegno, di superficie pari a circa 10 m<sup>2</sup>, affacciano pertanto 4 ambienti:

- la cucina, dotata di una finestra che aggetta sul cortile interno al piano terra dello stabile;
- il bagno dotato di apposito antibagno;
- la sala lavorazione dotata di forno a legna;
- la sala pubblico, attualmente utilizzata come salotto dal proprietario dell'immobile.

Attualmente, dal salotto appena citato, è possibile accedere, tramite un'apertura realizzata abusivamente, al pianerottolo/disimpegno di ingresso all'appartamento del primo piano, come peraltro desumibile dal report fotografico allegato.

Il salotto/sala pubblico, è dotato quindi di un portoncino che affaccia alla Via Trieste, oltre ad un finestrone che parimenti affaccia alla stessa Via Trieste.

Si riferisce inoltre che, dall'antibagno sopra richiamato, tramite apposito portoncino, si accede al cortile esterno, al quale affacciano il secondo bagno, esterno rispetto al laboratorio, ma realizzato comunque in adiacenza allo stesso immobile.

Al cortile scoperto in questione, di circa 36 m<sup>2</sup>, affaccia, come già dichiarato in precedenza, la finestra della cucina.

Si riporta appresso un quadro riepilogativo con il dettaglio delle superfici nette calpestabili in m<sup>2</sup>, degli ambienti che compongono gli immobili di che trattasi:

**Per quanto riguarda l'appartamento ubicato al primo piano:**

Pranzo	6,80
Disimpegno	12,00
Letto doppio	14,00
Salotto	6,73
Letto singolo	6,40
Cucina	5,24
W.c	2,80
Scale	2,15
<b>Totale superficie netta</b>	<b>56,12</b>
Balconi	2,40

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale in m<sup>2</sup> per l'immobile in esame:

<u>Sup. coperte</u>	sup. effettiva [m2]	% di incidenza [m2]	sup. commerciale [m2]
Sup_1: sup. calpestabile	56,12	100	56,12
Sup_2: sup. pareti perimetrali interne, esterne e comuni 17+ (max. 10% della sup. _1)	5,60	100	5,60
<b>(A) Totale sup. coperta</b>			<b>61,72</b>
<u>Sup. scoperta</u>			
Sup_3: balconi	2,40	25	0,60
<b>(B) Totale sup. scoperta max 30 % di (A)</b>			<b>0,60</b>
<b>Sup. Commerciale Totale (A+B)</b>			<b>62,32</b>

Per quanto riguarda il laboratorio di arti e mestieri ubicato al piano terra:

Sala pubblico	19,68
Sala lavorazione con forno a legna	10,77
Antibagno	4,24
Bagno interno	3,94
Disimpegno	10,76
Cucina	10,10
Scale	2,52
Ingresso	1,13
<b>Totale superficie netta</b>	<b>63,14</b>
Cortile	35,97
Bagno esterno	1,74

Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale in m<sup>2</sup> per il laboratorio in esame:

<u>Sup. coperte</u>	sup. effettiva [m2]	% di incidenza [m2]	sup. commerciale [m2]
Sup_1: sup. calpestabile	63,14	100	63,14
Sup_2: sup. pareti perimetrali interne, esterne e comuni 17+ (max. 10% della sup. _1)	6,30	100	6,30
<b>(A) Totale sup. coperta</b>			<b>69,44</b>
<b>Sup. scoperta</b>			
Sup_3: sup. bagno esterno	1,74	35 - 10	0,60
Sup_4: sup. cortile	35,97	10 - 2	3,59
<b>(B) Totale sup. scoperta max 30 % di (A)</b>			<b>4,19</b>
<b>Sup. Commerciale Totale (A+B)</b>			<b>73,65</b>



Non ci sono pertinenze e/o accessori di uso esclusivo.

### 3. **CONFORMITÀ DESCRIZIONE BENI**

I beni immobili di cui al compendio pignorato in esame, consistono in uno stabile sito in via Trieste nn. 16 – 18 ad Iglesias, costituito da un appartamento al primo piano, distinto nel N.C.E.U. al foglio 3, mappale 110, sub 3, e da un laboratorio per arti e mestieri al piano terra, censito al N.C.E.U. al foglio 3, mappale 110, sub 2.

Dal confronto tra la documentazione del pignoramento in esame, e quella acquisita dal sottoscritto anche in seguito all'accesso effettuato, relativamente ai beni immobili di cui sopra, si può affermare che, i dati riportati nel fascicolo inerente al presente pignoramento, sono completamente conformi a quelli attuali.

A tale proposito si può pertanto affermare che, nessuno dei dati indicati nel fascicolo relativo al pignoramento in argomento è errato, e che gli stessi rendono identificabili, in modo univoco, i beni immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### 4. **AGGIORNAMENTI CATASTALI**

I beni immobili oggetto della presente stima, sono attualmente accatastati come riportato nei documenti di cui all'allegato n. 5 (Visure per immobile).

Per quanto attiene al laboratorio di arti e mestieri ubicato al piano terra si evidenzia che, il bene immobile di che trattasi presenta la distribuzione degli ambienti interni indicati nella relativa planimetria catastale (**Allegato n. 5**), diversa da quella rappresentata nella planimetria di cui alla concessione edilizia n. 084/2006 acquisita presso l'Ufficio tecnoco del Comune di Iglesias (**Allegato n. 1**).

Si rende pertanto necessario procedere all'aggiornamento catastale per quanto riguarda il laboratorio di arti e mestieri ubicato al piano terra dell'immobile pignorato.

Parimenti, per quanto riguarda l'appartamento di civile abitazione ubicato al primo piano, si evidenzia che, la planimetria di cui al progetto di sopraelevazione relativo al nulla osta sanitario del Comune di Iglesias datato 16.06.1956 (**Allegato n. 3**), non collima con la planimetria catastale acquisita in data 05.10.2017 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cagliari (**Allegato n. 5**).

Si rende pertanto necessario anche in questo caso, procedere all'aggiornamento catastale del bene immobile di che trattasi.



**5. UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO E CONFORMITÀ EDILIZIA**

Come peraltro già riferito, i beni immobili oggetto del presente pignoramento, sono costituiti da un fabbricato di civile abitazione ubicato in Via Trieste n. 18 ad Iglesias (la cui realizzazione è stata autorizzata nel 1956, con le condizioni di cui all'atto abilitativo costituito dal Nulla Osta Sanitario - Allegato n. 3), e da una laboratorio per arti e mestieri sito in Via Trieste n. 16, anch'esso ad Iglesias (del quale è stato possibile acquisire agli atti, il progetto di ristrutturazione autorizzato tramite Concessione Edilizia n. 084 del 12.05.2006 – Allegati nn. 1 e 2.

Tali beni immobili, censiti nel N.C.E.U. al foglio 3 particella 110, sub 2 e 3 del Comune di Iglesias, sono localizzati in zona B2 – "Completamento residenziale" del PUC del Comune di Iglesias - (si allega copia dello stralcio planimetrico Piano Urbanistico Comunale attualmente in vigore) – (Allegato n. 6).

Rispetto alle autorizzazioni come da atti abilitativi acquisiti dal sottoscritto, durante l'apposito accesso tenutosi il giorno 16.11.2017, di cui al relativo verbale (Allegato n. 4), sono state rilevate le seguenti incongruenze che:

- nell'appartamento del primo piano risulta assente il tramezzo tra la cucina e la camera da letto singola. Nella stessa cucina è inoltre presente un caminetto, ubicato nell'angolo tra due pareti subito a fianco della porta di accesso al bagno, come è possibile rilevare dal report fotografico (Allegato n. 7).

Si evidenzia inoltre che, la finestra del bagno è stata spostata, e risulta, attualmente, alla sinistra rispetto alla porta di accesso del bagno, anziché alla destra della porta medesima, come da progetto approvato.

Infine si rappresenta che, nell'andito dell'appartamento al piano primo dello stabile in esame, è stata rilevata la presenza di una canna fumaria (come evidenziato nel report fotografico allegato), utile ad evacuare i fumi della combustione prodotti dal sottostante forno a legna, che fa parte integrante del laboratorio di arti e mestieri.

- Nel laboratorio per arti e mestieri, risulta invece presente un'apertura non autorizzata in corrispondenza della parete della "sala pubblico", che confina con il disimpegno dell'ingresso allo stabile.

Per la citate opere realizzate in difformità dalle autorizzazioni amministrative finora acquisite, non è stata ancora presentata domanda di condono all'Amministrazione comunale competente.

Per quanto attiene agli abusi edilizi riscontrati al piano primo, senza considerare la canna fumaria sopra descritta, si riferisce che i medesimi non si ritengono sanabili ai sensi del combinato disposto degli artt. n. 46 c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare si evidenzia che, non è possibile dichiarare sanabili le opere abusive in argomento ai sensi dell'art. 40 comma 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47, perché le ragioni del credito della parte

creditrice, di cui alla procedura esecutiva di che trattasi, sono riferibili alla data del 06.10.2015, e pertanto successive alla data di entrata in vigore della stessa L. 47/85 e ss.mm.ii..

Per quanto attiene alla possibilità di dichiarare sanabili tali illeciti ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, occorre verificare se tali interventi edilizi, realizzati in assenza dal relativo titolo abilitativo, siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia del Comune di Iglesias, come previsto dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Accertamento di conformità) che recita: *"In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

Come sopra riportato, l'immobile di che trattasi è sito in zona B2 – *"Completamento residenziale"* del PUC del Comune di Iglesias, e poiché non sono state riscontrate inosservanze delle norme prescritte dall'art. 16 (Sottozone B1 – B2 – B3 – B4) delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC dello stesso Comune, rimane determinato che le opere abusive di che trattasi, potranno essere dichiarate sanabili ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in seguito alla presentazione di una S.C.I.A. in accertamento di conformità, la quale prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 500,00 euro.

Per quanto riguarda la canna fumaria in argomento si riferisce altresì che, la struttura, attualmente, nell'attraversare il solaio che separa le due unità immobiliari pignorate, non rispetta le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio del Comune di Iglesias, che all'art. 59 prescrive che:

1. i condotti da fumo non potranno mai essere addossati a travi, ad impalcature e pareti di legno, ma dovranno essere da queste separati mediante un muro dello spessore di almeno 20 centimetri e nell'attraversare solai, soffitte o tetti dovranno avere un camicia di materiale isolante;
2. le condotte di fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento e di qualsiasi apparecchio che sviluppi grandi quantità di calore dovranno essere separate dalle tubazioni mediante una camera d'aria ventilata in modo da impedire qualsiasi irradiazione di calore;
3. gli sbocchi di tali condotte dovranno trovarsi a non meno di tre metri distanti da qualsiasi finestra, elevarsi di almeno tre metri sopra il tetto più alto che si trovi entro un raggio di 25 metri, ed essere muniti di depuratore dei fumi;
4. tutti i manufatti e gli impianti da fumo dovranno inoltre essere collaudabili a norma della legislazione vigente che regola la materia.

Tali condizioni non paiono essere rispettate con riferimento alla canna fumaria presente negli immobili oggetto di stima.

Si ritiene pertanto che l'attuale canna fumaria dovrà essere adeguata alla normativa vigente.



Per quanto attiene all'abuso edilizio riscontrato al piano terra, si ritiene che lo stesso non possa essere ritenuto sanabile e compatibile con la vendita dei presenti beni pignorati, da effettuarsi in più lotti, e si ritiene pertanto necessario che venga ripristinato il setto murario divisorio tra la "sala pubblico" e il disimpegno dell'ingresso allo stabile.

Si evidenzia inoltre che, il Sig. \_\_\_\_\_ in sede di accesso all'immobile oggetto di pignoramento, tenutosi in data 16.11.2017, ha dichiarato al sottoscritto di non possedere la dichiarazione di agibilità dell'immobile in questione.

Si evidenzia in ultimo che, tra la documentazione resa disponibile al sottoscritto dagli Uffici del Comune di Cagliari, non è presente alcuna certificazione di agibilità dello stesso immobile.



## 6. FORMAZIONE LOTTI



In merito alla possibilità di vendere il bene pignorato in esame in più lotti, si rappresenta quanto segue.

I beni immobili di cui al presente pignoramento, di proprietà esclusiva dei Sigg. \_\_\_\_\_ e della moglie \_\_\_\_\_ che li detengono in regime di comunione dei beni, possono essere venduti in due lotti.

Come già riferito si tratta, infatti, di una casa indipendente ubicata al piano primo in Via Trieste n. 18 ad Iglesias, e di un laboratorio per arti e mestieri sito in Via Trieste n. 16 anch'esso sito ad Iglesias.

I beni pignorati sono stati già oggetto di apposito frazionamento, come risulta dagli atti finora acquisiti, e sono attualmente censiti al catasto fabbricati.

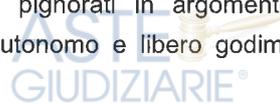
Si ritiene pertanto che, il frazionamento dei beni pignorati in argomento, abbia portato alla determinazione di quote concrete e suscettibili di autonomo e libero godimento, come appresso riportato:

I° lotto: immobile di civile abitazione sito in Comune di Iglesias (CA) Via Trieste n. 18 piano I°, distinto al N.C.E.U. alla Sezione L, foglio 3, mappale 110, subalterno 3, categoria A/3, classe 2, vani 3,5;

II° lotto: laboratorio arti e mestieri sito in Comune di Iglesias (CA) Via Trieste n. 16 piano terra, distinto al N.C.E.U. alla Sezione L, foglio 3, mappale 110, subalterno 2, categoria C/3, classe 2.



## 7. COMPROPRIETARI



I beni oggetto di pignoramento, come risulta dal relativo atto dell'Avv. \_\_\_\_\_ sono pignorati per la quota di  $\frac{1}{2}$  al Sig. \_\_\_\_\_ e per la quota di  $\frac{1}{2}$  alla Sig.ra \_\_\_\_\_, che ne detengono la piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

I beni immobili pignorati, risultano quindi intestati per una quota pari a  $\frac{1}{2}$  al Sig. \_\_\_\_\_, e per la restante quota pari ad  $\frac{1}{2}$  alla Sig.ra \_\_\_\_\_.





Si ribadisce il fatto che, come già evidenziato al precedente punto 6 della presente relazione, i beni immobili oggetto del presente pignoramento, sono vendibili in due lotti, pertanto, in caso di vendita, al Sig. \_\_\_\_\_ spetterà una somma in denaro pari ad un mezzo del prezzo di vendita dei beni pignorati, ed alla Sig.ra \_\_\_\_\_ spetterà il restante 50 %, definendo quindi quote uguali.

**8. OCCUPAZIONE IMMOBILE**

Attualmente i beni immobili oggetto di pignoramento, risultano occupati dagli esecutati, rappresentano quindi la residenza del Sig. \_\_\_\_\_ e della Sig.ra \_\_\_\_\_



**9. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE**

L'immobile non è occupato né dal coniuge separato, né dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**10. VINCOLI**

Non esistono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera, di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono vincoli di natura condominiale che, in caso di vendita, si trasferiranno all'acquirente.

**11. CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto dei debitori pignorati sui beni immobili oggetto della presente stima, è di piena proprietà.



**12. VALORE DEI BENI IMMOBILI E CRITERIO DI STIMA**

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dei beni immobili in questione, ovvero di quel valore più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumerebbero in un libero mercato di compravendita, si ritiene adeguato adottare allo scopo della stima, il criterio cosiddetto "a valore di mercato".

Il metodo di stima è quello comparativo, in quanto basato su recenti operazioni di compravendita eseguite nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento, relativamente a beni immobili simili a quelli oggetto della presente valutazione.

Con tale criterio di stima, il valore del bene immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato, utilizzando come parametro di confronto il prezzo per metro quadrato di superficie commerciale espresso in €/m<sup>2</sup>.



**Per quanto riguarda l'appartamento ubicato al primo piano:**

Nel caso di unità adibite a residenza, come l'appartamento di civile abitazione oggetto del presente pignoramento, il confronto tiene conto anche di specifiche caratteristiche quali: l'ubicazione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, la funzionalità distributiva e le condizioni particolari di mercato.

Tutte le indagini sono state condotte presso tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona in esame, pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte precedentemente, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale (valore medio di circa 500 €/m<sup>2</sup> comm.), che viene applicato alla relativa consistenza.

In particolare si evidenzia che, la valutazione della casa indipendente oggetto del presente pignoramento ha tenuto in debito conto, tra l'altro, di una serie di circostanze quali il fatto che il relativo stato di conservazione è mediocre.

A tale proposito si riferisce che, la copertura dell'immobile in argomento presenta in più punti, l'evidenza di infiltrazioni di acqua piovana dovute, probabilmente, ad un errore costruttivo nella messa in opera dell'impermeabilizzazione della stessa.

Si deve ancora considerare che, l'abitazione è sprovvista di un impianto di riscaldamento/raffreddamento, tranne che la cucina, la quale risulta dotata di un caminetto che però, come dichiarato dal Sig. \_\_\_\_\_ in sede di accesso, risulta non utilizzabile a causa di difetto costruttivo.

Si riferisce ancora che, nella cucina, utilizzata attualmente come camera da letto, dovranno essere effettuate tutte le lavorazioni necessarie alla realizzazione dei punti idrici e dei relativi scarichi.

Inoltre, come già riferito in precedenza, il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato al sottoscritto, di non possedere la dichiarazione di agibilità dell'immobile, e tale circostanza implica, ovviamente, un deprezzamento dell'immobile stesso.

Si evidenzia infine che, la quotazione a metro quadrato di superficie commerciale che è stata presa in considerazione, non è riscontrabile per via diretta dalla pubblicazione dell'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI per immobili rilevati a Cagliari e Provincia – 1° semestre 2017.

Tale pubblicazione prende comunque in considerazione la specifica località di ubicazione del bene in argomento, e fa inoltre un preciso riferimento a beni simili per contesti abitativi analoghi, anche in riferimento allo stato di conservazione del generico bene immobile.

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo della pubblicazione citata:

**Provincia:** Cagliari

**Comune:** Iglesias

**Fascia/zona:** Centrale/centro storico/Piazza Sella

**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	850	L	2,5	3,2	L

- Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona,
- Il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Pertanto, tutto quanto sopra considerato, tali valori che oscillano tra i 700 ed i 850 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda, non possono essere considerati validi al fine di stimare il valore di mercato più probabile, che il bene oggetto di pignoramento potrà assumere nell'attuale libero mercato di compravendita.

Visto quanto sopra si procede al calcolo del valore dell'immobile che, in considerazione dello stato di conservazione e viste anche le considerazioni già citate, con riferimento al valore per metro quadrato commerciale, è la seguente:

a)	Superficie commerciale		m <sup>2</sup>	62,00
b)	Valore unitario		€/ m <sup>2</sup>	500,00
c)	Valore fabbricato (arrotondato)	a × b	€	31.000,00

Considerato quanto sopra, il valore più probabile di mercato, in cifra tonda, del bene immobile in esame, può essere quindi assunto pari ad euro trentunomila/00 (31.000/00 €).

**Per quanto attiene al laboratorio di arti e mestieri ubicato al piano terra:**

Anche nel caso di unità adibite a laboratorio artigianale, come il laboratorio arti e mestieri oggetto del presente pignoramento, il confronto tiene conto anche di specifiche caratteristiche quali: l'ubicazione, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione, la funzionalità distributiva e le condizioni particolari di mercato.

Anche per tale bene, tutte le indagini sono state condotte presso tecnici e operatori immobiliari operanti nella zona in esame, pertanto viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte precedentemente, è stato possibile individuare il più probabile valore di mercato per metro quadrato di superficie commerciale (valore medio di circa 550 €/m<sup>2</sup> comm.), che viene applicato alla relativa consistenza.

In particolare si evidenzia che, la valutazione del laboratorio arti e mestieri oggetto del presente pignoramento ha tenuto in debito conto, tra l'altro, di una serie di circostanze quali il fatto che il relativo stato di conservazione è mediocre.

Come già riferito per l'appartamento di civile abitazione in argomento, anche per il laboratorio in esame si riferisce che, la copertura dell'immobile in argomento presenta in più punti l'evidenza di infiltrazioni di acqua piovana dovute, probabilmente, ad un errore costruttivo nella messa in opera dell'impermeabilizzazione della stessa.

Tali infiltrazioni risultano inoltre presenti alla base di alcune delle chiusure verticali, all'attacco con il pavimento, dovute per probabile risalita capillare dal basso.

Si deve ancora considerare che, il laboratorio in questione, è sprovvisto di un impianto di riscaldamento/raffreddamento, tranne la sala pubblico nella quale è presente una stufa a pellet.

Inoltre, come già riferito per l'appartamento di civile abitazione, il Sig. \_\_\_\_\_ ha dichiarato al sottoscritto di non possedere la dichiarazione di agibilità del locale artigianale.

Ovviamente tali circostanze implicano un deprezzamento dell'immobile.

Si evidenzia infine che, la quotazione a metro quadrato di superficie commerciale che è stata presa in considerazione, non è riscontrabile per via diretta dalla pubblicazione dell'Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni Immobiliari OMI per immobili rilevati a Cagliari e Provincia – 1° semestre 2017.

Tale pubblicazione prende comunque in considerazione la specifica località di ubicazione del bene in argomento, e fa inoltre un preciso riferimento a beni simili per contesti abitativi analoghi, anche in riferimento allo stato di conservazione del generico bene immobile.

Si riporta di seguito un quadro riassuntivo della pubblicazione citata:

**Provincia:** Cagliari

**Comune:** Iglesias

**Fascia/zona:** Centrale/centro storico/Piazza Sella

**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	NORMALE	800	1100	L	4,2	6	L

- Lo stato conservativo indicato con lettere maiuscole si riferisce a quello più frequente di zona,
- Il valore di mercato è espresso in euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Pertanto, tutto quanto sopra considerato, tali valori che oscillano tra i 800 ed i 1100 €/m<sup>2</sup> di superficie lorda, non possono essere considerati validi al fine di stimare il valore di mercato più probabile, che il bene oggetto di pignoramento potrà assumere nell'attuale libero mercato di compravendita.

Visto quanto sopra si procede al calcolo del valore dell'immobile che, in considerazione dello stato di conservazione, e viste anche le considerazioni già citate, con riferimento al valore per metro quadrato commerciale, è la seguente:

a)	Superficie commerciale		m <sup>2</sup>	74,00
b)	Valore unitario		€/m <sup>2</sup>	550,00
c)	Valore fabbricato (arrotondato)	a × b	€	40.700,00

Considerato quanto sopra, il valore più probabile di mercato, in cifra tonda, del bene immobile in esame, può essere quindi assunto pari a euro quarantamilasettecento/00 (40.700/00 €).

Pertanto considerato tutto quanto sopra riportato, si evidenzia che le quote spettanti ai due proprietari dei beni immobili in esame sono le seguenti:

euro trentaquattromilatrecento/00 (35.850,00);

: euro trentaquattromilatrecento/00 (35.850,00);



Infine, come richiesto al punto 14 dei capi di consulenza, si allegano alla presente relazione, le planimetrie dei beni immobili pignorati (**Allegato n. 8**), e le relative certificazioni APE (**Allegato n. 9**).

Con riferimento a tali elaborati si precisa che, la parte debitrice ha effettuato una dichiarazione inerente alla stufa a pellet presente al piano terra, dalla quale risulta che la medesima ha potenza pari a 4,5 kW, e pertanto non è stata inserita nel calcolo per la valutazione del relativo APE.

La stessa parte debitrice ha dichiarato inoltre al sottoscritto, che il caminetto presente al primo piano non è utilizzabile in quanto caratterizzato da un difetto costruttivo che non ne rende possibile l'utilizzo.

### CONCLUSIONI

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli allegati illustrativi, unitamente alla specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute (**Allegato n. 10**).





**INDICE**

**PREMESSA**

1.	<b>VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI</b>	<b>pag. 4</b>
2.	<b>ACCESSO E DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI</b>	<b>pag. 6</b>
3.	<b>CONFORMITÀ DESCRIZIONE BENI</b>	<b>pag. 12</b>
4.	<b>AGGIORNAMENTI CATASTALI</b>	<b>pag. 12</b>
5.	<b>UTILIZZO URBANISTICO PREVISTO E CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	<b>pag. 13</b>
6.	<b>FORMAZIONE LOTTI</b>	<b>pag. 15</b>
7.	<b>COMPROPRIETARI</b>	<b>pag. 15</b>
8.	<b>OCCUPAZIONE IMMOBILE</b>	<b>pag. 16</b>
9.	<b>PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE</b>	<b>pag. 16</b>
10.	<b>VINCOLI</b>	<b>pag. 16</b>
11.	<b>DIRITTI DEMANIALI</b>	<b>pag. 16</b>
12.	<b>VALORE DEI BENI IMMOBILI E CRITERIO DI STIMA</b>	<b>pag. 16</b>
	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>pag. 21</b>





**ELENCO ALLEGATI**

1. **Allegato n. 1:** Progetto di ristrutturazione Laboratorio;
2. **Allegato n. 2:** Concessione edilizia n. 084 del 12.05.2006 Laboratorio;
3. **Allegato n. 3:** Progetto di sopraelevazione – Nulla osta sanitario;
4. **Allegato n. 4:** Verbale di accesso;
5. **Allegato n. 5:** Visure Agenzia Territorio;
6. **Allegato n. 6:** Stralcio PUC Iglesias;
7. **Allegato n. 7:** Fotografie immobili;
8. **Allegato n. 8:** Planimetria stato attuale immobili;
9. **Allegato n. 9:** APE immobili;
10. **Allegato n. 10:** Schema di Parcella.

Cagliari, 15.03.2018

Il C.T.U.

*Ing. Riccardo Todde*

*Ing. Riccardo Todde Via Caterina Manca, 32 a - DOLIANOVA – ritodde@gmail.com – cell. 3200744219*

