

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento: n. 500/2006 iscritto al R. E. del



Debitori:

Creditore pignorante:

Creditori intervenuti: VARIE



Udienza: 15 dicembre 2022

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Silvia COCCO

Consulente Tecnico d'Ufficio
Ingegnere Roberto DE VENDICTIS



Procedimento Tribunale di Cagliari R.G.E. n. 500/2006 Parti PRELIOS CREDIT SERVICES S.P.A. - FLORIS ANTONANGELO #4		Relazione		
COMPITO DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.		Eseg.	Risposta sintetica al quesito	Pagina
1.0	Inviare all'esecutato l'informativa predisposta da quest'Ufficio	X	inviata	18
2.0	Verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	X	Completezza accertata	da 18 a 19
2.0.a	estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento			
2.0.a	certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari	X	agli atti	
2.1	Predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)	X		da 19 a 23
2.2	Acquisire, ove non depositati			
2.2.a	le mappe censuarie indispensabili per la corretta identificazione del bene	X	Allegato 9	da 23 a 24
2.2.b	i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni)		non dovuto	
2.3	Acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti	X	Allegato 4	24
2.4	Verificare lo stato civile dell'esecutato	X	Allegato 10	24
3.0	Descrivere l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente			
3.0.a	Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno	X	Compendio di 3 immobili siti in Santadi alla Via Rio Mannu ...	da 8 a 18
3.0.b	caratteristiche interne ed esterne	X		
3.0.c	superficie calpestabile in mq	X		
3.0.d	confini e detti catastali attuali	X		
3.0.e	eventuali pertinenze			
3.0.f	accessori e millesimi di parti comuni			
4.0	Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, distinguendo	X	Allegato 11	da 24 a 25
4.0.a	se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione			
4.0.b	se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene			
4.0.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	X		
5.0	Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto	X	allegato 12	da 25 a 26

6.0	Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	X	Residenziale /Commerciale	26
6.1	Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative.			da 26 a 29
6.1	In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia			
6.1.a	descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se illecito sia stato sanato o sia sanabile, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile	X	Presentato progetto di riordino edilizio con opere (Allegato 12)	
6.1.b	verificare 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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere			
6.1.c	verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 380/2001, 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% delle misure progettuali			
6.2	Indicare resistenza o meno di dichiarazione di agibilità	X	Non rilasciata	29
7.0	Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti	X	divisibile in tre lotti	29
7.1	Procedere in caso positivo alla loro formazione		sono già definiti da subaltrius distanti	
8.0	Dire se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura	X	per l'intero	29
8.0.a	procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti; indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro			
8.0.b	procedendo, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078			
9.0	Accertare se l'immobile è "libero" oppure "occupato dal debitore e i suoi familiari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso indicare:	X	il sub 2 (abitazione B) è occupato da un comproprietario i sub. 1 (loc. commerciale) e 3 (abitazione A) sono liberi	da 29 a 30
9.0.a	il titolo vantato dal terzo			
9.0.b	la data di registrazione della locazione			
9.0.c	il corrispettivo esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato			
9.0.d	la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta			
9.0.e	l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio			



10.0	Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale			
11.0	Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità	X	Non risulta possibile costituzione di servitù per accesso ad immobili interclusi da citare nell'atto	30
12.0	Verificare 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	X	Non risulta	30
13.0	Determinare il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo	X		da 31 a 53
	13.0.a	esporre 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		
	13.0.b	Precisare 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		
14.0	Acquisire 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	X	Non ricorre	33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

0 - PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, il giorno 15.12.2021, durante l'udienza da Lei presieduta, il sottoscritto Roberto De Vendictis, nato a Roma il giorno 30 maggio 1972, ingegnere e libero professionista con studio in Cagliari alla via Lanusei n. 27, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n. 4080 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, veniva nominato C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe.

Lo scrivente precisa di aver già provveduto nel 2008 alla valutazione del compendio immobiliare di cui alla presente stima a seguito di Ordinanza della dott.ssa ARU del 12 ottobre 2007.

In seguito lo scrivente si è occupato anche del riordino edilizio catastale del suddetto compendio sempre su Ordinanza della dott.ssa Aru del 7 aprile 2011.

Prestato il giuramento di rito, lo scrivente accettava l'incarico conferitogli e si produceva al meglio al fine di dare chiara ed esauriente risposta a tutti i quesiti postigli.

1 - Descrizione dei beni negli atti di pignoramento.

Porzioni immobiliari in Comune di Santadi, Via Rio Mannu:

1. locale ad uso commerciale posto al piano terra, avente una superficie catastale di metri quadrati 165, confinante con distacco sulla Via Rio Mannu, con altra proprietà e con il cortile.

Detta unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. alla sezione F, foglio 1, mappale numero **371**, sub. **3**, categoria C/1, classe 3,

ASTE
GIUDIZIARIE.it



metri quadri 165, RC. 920,33 euro¹;

2. locale ad uso commerciale posto al piano terra, della superficie di circa metri quadrati 133 (centotrentatré), confinante con distacco sulla Via Rio Mannu, con altra proprietà e con il cortile.

Detta unità immobiliare non è ancora censita nel N. C .E . per la stessa è stata presentata denuncia di accatastamento **n.30** in data 23 settembre **1983** ¹;

3. appartamento per civile abitazione posto al primo piano e composto di ingresso-soggiorno, cucinino, sala da pranzo, bagno, disimpegno e tre vani letto, confinante con distacco sulla Via Rio Mannu, con altra proprietà e con il cortile.

Detta unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. alla sezione F, foglio 1, mappale **371**, sub.**6**, in virtù della denuncia di accatastamento n.39/B1, del giorno 10 giugno 1991; di proprietà dei signori

4. appartamento per civile abitazione posto al primo piano e composto di ingresso, bagno, cucina, soggiorno, due vani letto e veranda, confinante con distacco sulla Via Rio Mannu, con altra proprietà e con il cortile;

Detta unità immobiliare è censita nel N.C.E.U. alla sezione F, foglio 1, mappale numero **371**, sub. **5**, in virtù della denuncia di accatastamento n. 39/BI del 10 giugno 1991, di proprietà dei signori

¹ *Nota del consulente: la descrizione degli immobili riportata nell'atto di pignoramento consente di individuare univocamente gli immobili pignorati; si deve però precisare che, ad oggi, i dati catastali sono modificati, stante le variazioni catastali effettuate dal sottoscritto nel 2012.*

Dette porzioni immobiliari risultano edificate sul terreno distinto con le particelle 375 (ex 15/a), 16, 345 (ex 18/b), 376 (ex 15/b), 19, 346 (ex 18/c) e 347 (18/d); e precisamente: il locale commerciale della superficie di metri quadrati 165 distinto con il subalterno 3 insiste sulle particelle 375, 16, 345 e 346; il locale commerciale della superficie di metri quadrati 133 insiste sulle particelle 376 e 19; l'appartamento posto al primo piano e distinto con il subalterno 5 insiste sulle particelle 375 e 16, l'appartamento posto al primo piano e distinto con il subalterno 6 insiste sulle particelle 376 e 19; mentre la particella 347 risulta essere un tratto di cortile.

Nel verbale di nomina del 15/12/2022 la S.V. affidava allo CTU "... *il seguente incarico limitatamente al compendio pignorato per intero ad eccezione del mappale 346*".

2 - Descrizione delle operazioni peritali.

In data 07.07.2023 il sottoscritto dava avvio alle operazioni peritali inviando *l'informativa per il debitore* predisposta da codesto Tribunale agli esecutati, a mezzo raccomandate A.R.

Lo scrivente, nei suoi precedenti incarichi del 2008 e del 2011 aveva già reperito tutta la documentazione tecnica e catastale del compendio immobiliare e, pertanto, in questa fase si produceva ad effettuare delle semplici verifiche, sia presso l'ufficio edilizia privata di Santadi, sia presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari per appurare l'esistenza di eventuali depositi di nuove pratiche edilizie o variazioni catastali dal 2012 ad oggi.

Entrambi i succitati uffici confermavano al sottoscritto che non risultava presentata alcuna modifica o integrazione relativamente ai suddetti immobili dal 2012 ad oggi e, pertanto, tutti i documenti recuperati dallo scrivente nel 2012 risultano attualmente confermati



e validi all'uso.

Il CTU, fissava nel giorno 24 luglio 2023 la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, preoccupandosi di notificare, sempre tramite raccomandata A.R. ai proprietari dell'immobile interessato, i signori _____ e _____ suddetta data del sopralluogo.

Il giorno stabilito, il C.T.U. si recava presso il compendio immobiliare sito in Santadi via Rio Mannu 54 e li veniva accolto dalla signora _____ che consentiva il regolare accesso all'immobile oggetto della presente.

Il sottoscritto, conoscendo già i luoghi stante i precedenti incarichi, procedeva all'esame dello stato dei luoghi per verificare l'esistenza di eventuali modifiche o variazioni rispetto a quanto dallo stesso esaminato e rilevato nel 2012, coadiuvato da una collaboratrice dello studio, accompagnando il tutto con un rilievo fotografico (*allegato 1*). A fine sopralluogo veniva redatto apposito verbale, sottoscritto da tutti i presenti, allegato alla presente (*allegato 2*).

3 – Caratteristiche generali della zona.

La zona di ubicazione di tale immobile è posta in posizione periferica rispetto al centro abitato, nel rione Santadi Basso.

Le principali attività economico-amministrative nonché i vari servizi (poste, municipio, banche e altro) oggi presenti sul territorio comunale sono tutte raggiungibili, a piedi, in un arco di tempo non superiore ai 10 minuti.

Notizie generali sul paese: Santadi è centro agricolo, posto nel cuore del Sulcis, provincia di Carbonia-Iglesias e conta circa quattromila abitanti; esso è privo di collegamenti ferroviari diretti e,

territorialmente, tale area è servita indirettamente dalla stazione ferroviaria di Carbonia (a circa 30 Km) raggiungibile solamente mediante automezzo, permettendo il collegamento con il capoluogo in un complessivo arco di tempo pari a due ore.

Il capoluogo regionale (Cagliari), a circa 70 km di distanza, può essere più facilmente raggiunto in automezzo con tempi medi di percorrenza di circa un'ora. Il collegamento alla SS 130, principale arteria carrabile della zona, dista circa 33 Km; la SS 131, principale asse regionale si può raggiungere in poco meno un'ora.

L'ospedale più vicino al paese è il "Sirai" di Carbonia, raggiungibile in circa 30 minuti, il centro abitato di Santadi è comunque fornito di una struttura poliambulatoriale.

4 - Identificativi Catastali e Atti di Provenienza.

A seguito del riordino catastale eseguito dal CTU nel 2012, gli immobili oggetto di pignoramento risultano ora così identificati presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari:

Catasto (allegato 3, già allegato 7 alla perizia del 2012):

- Comune: **Santadi**; Partita: - ; Sezione: **F**; Foglio: **1**; Particella: **1139 (ex 371)**; Subalterno: **1**; Categoria: **C/1**; Classe **3**; Consistenza: **296 mq**; Rendita: **€ 1.651,01**; Indirizzo: **via Rio Mannu n°58**; Piano: **T**; Intestatari ognuno per la quota indivisa di 1/3:

N.B. - questo immobile è stato ottenuto dalla fusione e soppressione dei subalterni 3 e 4(?), ossia quello che sarebbe dovuto derivare dall'accoglimento della denuncia di variazione

n°30/1983, mai perfezionata;

- Comune: **Santadi**; Partita: - ; Sezione: **F**; Foglio: **1**; Particella: **1139 (ex 371)**; Subalterno: **2**; Categoria: **A/3**; Classe **1**; Consistenza: **6,5 vani**; Rendita: **€ 245,06**; Indirizzo: **via Rio Mannu n°52/A**; Piano: **T-1**; Intestatari ognuno per la quota indivisa di 1/3;

ottenuto dalla soppressione del subalterno 6;

- Comune: **Santadi**; Partita: - ; Sezione: **F**; Foglio: **1**; Particella: **1139 (ex 371)**; Subalterno: **3**; Categoria: **A/3**; Classe **1**; Consistenza: **5 vani**; Rendita: **€ 188,51**; Indirizzo: **via Rio Mannu n°52/A**; Piano: **T-1**; Intestatari ognuno per la quota indivisa di 1/3;

ottenuto dalla soppressione del subalterno 5.

- Comune: **Santadi**; Partita: - ; Sezione: **F**; Foglio: **1**; Particella: **1139 (ex 371)**; Subalterno: **4**; Categoria: -; Classe -; Consistenza: -; Rendita: -; Indirizzo: **via Rio Mannu n°52/A**; Piano: **T-1**; Intestatari ognuno per la quota indivisa di 1/3;

bene comune

non censibile comune ai sub. 1, 2 e 3.

Conservatoria (*allegato 4, già allegato 8 alla perizia del 2012*):

Sede: **Cagliari**; Trascrizione del **13 febbraio 2002**, Cas. **6745**, Art. **5073**, accettazione tacita di eredità in atto di mutuo ricevuto in data **12 febbraio 2002** dal Dottor **Carlo Mario De Magistris**, repertorio n°**94782**, racc. **17755**.

In merito alla provenienza dei terreni che oggi costituiscono il lotto urbanistico di 800 mq su cui sono stati edificati i beni oggetto del presente pignoramento il CTU deve precisare che, in base ad alcune

carte reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi, suddetto lotto sembrerebbe esser derivato dall'acquisto da parte del signor _____ di tre distinte porzioni di fondi a partire dal 1970 e sino al 1981 a mezzo di altrettante scritture private tra lo stesso

Delle tre scritture private solo la prima, quella risalente al 1970, venne formalizzata a mezzo di atto di compravendita a firma del notaio Giovanni Rosetti in data 28/10/1991 rep. 18985 racc. 6803 trascritto a Cagliari il 19/11/1991 Cas. 26176 Art. 18080. Delle altre due scritture è rimasta esclusivamente una traccia presso il Comune di Santadi, in quanto esse furono allegate alla richiesta di Concessione Edilizia n°22/81 rilasciata il 29 settembre 1983.

Per una più chiara comprensione di quanto appena riferito lo scrivente ha elaborato uno schema grafico (*allegato 5, già allegato 9 della perizia del 2012*) ove sono stati presi in considerazione sia gli atti rogitati che le semplici scritture private. Il CTU, non può esprimersi in merito all'autenticità di suddette scritture e rimanda alla S.V.I. la valutazione del loro giusto peso.

Infine, alla morte del signor _____ fu aperta successione legittima in data 29/01/1997, trascritta a Cagliari il 19/01/2002 Cas. 1921 Art. 1492, ove compaiono tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

5 - Descrizione dell'immobile.

Per la descrizione dell'immobile il CTU richiama quanto già riferito al paragrafo 7 della perizia del 2012, qui riportato integralmente per completezza, con la precisazione che rispetto a quanto allora

descritto, il compendio immobiliare è praticamente immodificato per dimensioni e geometrie, ma le condizioni generali degli immobili risultano sensibilmente peggiorate, stante il fatto che dal 2012 ad oggi non risultano essere state eseguite neppure le più semplici opere di manutenzione ordinaria.

Inoltre, stante la nuova limitazione contenuta nel verbale di nomina del 15/12/2022, la consistenza del compendio pignorato sarà epurata del mappale 346".

Il dettaglio, il maggior fabbricato in cui insistono i beni oggetto di pignoramento fu edificato in più tempi.

Tra il 1971 ed il 1978 fu completata l'edificazione della porzione di fabbricato che si trova a sinistra per chi guarda l'immobile dalla pubblica via. In esso erano ospitati un locale commerciale ad uso bar alimentari al piano terra ed un appartamento ad uso residenziale al piano primo.

Tra il 1981 e il 1991 fu edificata la porzione di fabbricato a destra per chi guarda l'immobile dalla pubblica via. In esso erano ospitati un locale commerciale ad uso market al piano terra ed un appartamento ad uso residenziale al piano primo.

Di fatto i due locali commerciali nel 1989 furono uniti tra loro, mediante la demolizione di muri interni, per costituire un unico locale commerciale, arrivando così all'odierna configurazione.

Fermo restando tutto quanto riportato nei paragrafi precedenti la tipologia del fabbricato di cui i beni in oggetto sono parte, è del tipo "in linea" con la pubblica via con cortile retrostante, ospitante 3 distinti immobili oltre vari locali ad uso deposito nel cortile.

Il maggior fabbricato ha due piani fuori terra e risulta ben inserito nel contesto edilizio circostante e, per forme e materiali, può essere ricondotto ad un'edilizia residenziale di media qualità.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi, sezione Edilizia Privata, l'immobile ricade nella zona urbanistica denominata **"A1" (centro storico Santadi Basso)** e dall'esamina dei progetti approvati, risulta che l'immobile è coperto da una ventina di atti autorizzativi; lo scrivente riporta qui di seguito l'elencazione dei più significativi (*allegato 6, già allegato 10 alla perizia del 2012*):

1. Licenza di Costruzione n°51 del 30 maggio 1971 per *"Costruzione di una casa per civile abitazione e annessi bar e negozio alimentari ..."* - in realtà nella Licenza si trova la prescrizione *"La licenza si intende concessa per il solo piano terra"*;
2. Variante n°27 del 5 maggio 1972 alla Licenza di Costruzione del 30 maggio del 1971 per *"Costruzione di bar e negozio generi alimentari"*;
3. Licenza di Costruzione n°169 del 22 novembre 1975 per *"Soprelevazione di una casa per civile abitazione"*;
4. Concessione per l'esecuzione di Opere n°90 del 2 novembre 1978 per *"Costruzione di una veranda al piano primo"*;
5. Concessione Edilizia n°22/81 rilasciata il 29 settembre 1983 per *"Costruzione di un fabbricato da adibire: piano terra a negozio, piano primo a civile abitazione"*;
6. Concessione Edilizia n°63/82 rilasciata il 23 agosto 1982 *"Variante alla Concessione n°22/81 (e non erroneamente 80*

"Variante alla Concessione n°22/81 (e non erroneamente 80



come riportato nel cartiglio) in corso di evasione”;

7. Domanda di Condono Edilizio per *“realizzazione di opere abusive”* presentata il 29 giugno 1986 prot.6504 – pratica completata dal CTU come meglio riportato in seguito;

8. Autorizzazione Edilizia n°4 rilasciata il 6 ottobre 1989 per *“Demolizione di murature portanti e tinteggiatura interna”* – mediante la presente pratica si fondevano i due locali commerciali al piano terra per la realizzazione di un uno locale da adibire a supermarket;

9. Autorizzazione Edilizia n°30 rilasciata il 30 settembre 1991 per *“... Costruzione di due rampe per consentire l’accesso al market, installazione di un corrimano in ferro”*.

Dovendo procedere alla stima del valore venale dei suddetti immobili, il CTU determina qui di seguito la consistenza degli stessi, con la precisazione che l’esclusione del noto mappale 346 interessa esclusivamente l’immobile commerciale ubicato al piano terra, oggi contraddistinto col subalterno 1, in quanto i vari depositi chiusi e aperti (loggati) ubicati nel cortile storicamente hanno sempre rappresentato delle pertinenze del suddetto immobile, così come confermato anche nel riordino catastale effettuato dal sottoscritto nel 2012 (*allegato 7*). Di contro, le consistenze delle due abitazioni ospitate al piano primo rimarranno immodificate.

Per la stima della **consistenza epurata del mappale 346** dell’immobile commerciale, il CTU ha ritenuto opportuno ricostruire un nuovo elaborato (*allegato 8*) nel quale ha sovrapposto l’estratto di mappa storico dei terreni, ove è rappresentato il

mappale 346 (di poi aggiornato in 651) nella sua consistenza originaria, con l'ultima planimetria progettuale del piano terra, così come riportata nella pratica di completamento del Condono presentata dallo scrivente nel 2012 all'ufficio edilizia privata del Comune di Santadi su autorizzazione della dott.ssa Aru.

Dal suddetto elaborato si evince chiaramente che il mappale 346, avente una consistenza catastale di 35mq, contempla quella porzione di cortile occupata dal secondo loggiato (quello più piccolo avente una superficie di 13,77mq). In pratica, a meno di modesti scostamenti, tecnicamente si può affermare che il suddetto loggiato piccolo ricade interamente all'interno del mappale 346 e, pertanto, sarà ora escluso dal calcolo della consistenza.

In definitiva la consistenza del mappale 346 è così rappresentata: 12,5 mq di loggiato e 22,50 mq di cortile, che saranno sottratte dal calcolo della consistenza del locale commerciale al piano terra, contraddistinto presso il N.C.E.U. al foglio 1 del Comune di Santadi, mappale 1139, **subalterno 1**, in quanto di pertinenza dello stesso. Esplicitando ora i calcoli distintamente per i tre immobili si ha:

A) Fabbricato distinto nel N.C.E.U. alla sezione F, foglio 1, mappale 1139, **subalterno 1** - locale commerciale posto al piano terra con accesso dalla Via Rio Mannu 58 costituito da:

- zona di vendita (di circa 245 mq);
- ripostigli vari (di circa 24 mq);
- servizio interno (di circa 3 mq);
- servizio esterno (di circa 4 mq);
- ripostiglio esterno (di circa 19 mq);

- loggiato esterno (di circa 17,5 mq), contro i 30 mq del 2012.

Dagli elaborati grafici di progetto si evince l'esistenza di un diritto di parcheggio ed uso del cortile condominiale, censito presso il N.C.E.U. al subalterno 4 come bene comune non cedibile; pertanto, l'esclusione della porzione del mappale 346, che coincide con l'area cortilizia ed è pari a 22,5 mq, di fatto, non modifica ulteriormente la consistenza del locale commerciale.

Sulla base delle misure riportate nel progetto, si hanno le seguenti superfici lorde:

- | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|---------|-------------------------|
| a) sup. attività commerciale | 300,94 m ² | al 100% | 300,94 m ² ; |
| b) sup. depositi comm. chiusi | 22,56 m ² | al 80% | 18,05 m ² ; |
| c) sup. depositi comm. aperti | 20,22 m ² | al 40% | 8,09 m ² ; |

Computando le superficie lorde dei depositi commerciali chiusi all'80% e dei depositi commerciali aperti (loggiati) al 40% si ottiene una superficie commerciale pari a **327,08 m²**, leggermente inferiore rispetto a quella calcolata nella precedente perizia del 2012 che teneva conto anche della consistenza del mappale 346, allora stimata complessivamente in **332,57 m²**.

B) Fabbricato distinto nel N.C.E.U. alla sezione F, foglio 1, mappale 1139, **subalterno 2** – Appartamento ad uso residenziale ubicato al primo piano a destra per chi guarda dalla pubblica via (abitazione B). Con accesso da una scala aperta dal cortile posteriore comune adibito a parcheggio si ha una ampia zona pranzo-soggiorno (di circa 42 mq) da cui, attraverso un andito (di circa 12 mq) si accede a tutti gli altri ambienti dell'immobile e più precisamente: tre camere da letto (rispettivamente di circa 13 mq, 19 mq e 21 mq), una cucina



(di circa 9 mq) ed un bagno (di circa 11 mq). Annesso allo stesso appartamento si hanno due balconi (rispettivamente di circa 5 mq e 15 mq).

Dagli elaborati di progetto si evince l'esistenza di un diritto di parcheggio ed uso del cortile condominiale e censito presso il N.C.E.U. al subalterno 4.

Sulla base delle misure riportate sul progetto, si hanno le seguenti superfici lorde:

- | | | | |
|----------------------------|-----------------------|---------|-------------------------|
| a) superficie appartamento | 144,50 m ² | al 100% | 144,50 m ² ; |
| b) superficie balconi | 20,50 m ² | al 25% | 5,12 m ² ; |

Computando la superficie lorda dei balconi al 25% si ottiene una superficie commerciale pari a **149,62 m²**.

C) Fabbricato distinto nel N.C.E.U. alla sezione F, foglio 1, mappale 1139, **subalterno 3** - Appartamento ad uso residenziale ubicato a sinistra per chi guarda dalla pubblica via (abitazione A). Con accesso da una scala chiusa dal cortile posteriore comune adibito a parcheggio si ha una zona ingresso (di circa 4 mq) in cui si affaccia il bagno (di circa 4 mq) e un disimpegno (di circa 8 mq) attraverso cui si accede a tutti gli altri ambienti dell'immobile e più precisamente: tre camere da letto (rispettivamente di circa 10 mq, 13 mq e 15 mq) ed una cucina (di circa 9 mq). Annesso allo stesso appartamento si ha una terrazza parzialmente coperta (di circa 70 mq).

Sulla base delle misure riportate sul progetto, si hanno le seguenti superfici lorde:

- | | | | |
|----------------------------|----------------------|---------|------------------------|
| a) superficie appartamento | 75,12 m ² | al 100% | 75,36 m ² ; |
|----------------------------|----------------------|---------|------------------------|

b) superficie terrazza coperta 42,12 m² al 40% 16,85 m²;

c) superficie terrazza scoperta 27,83 m² al 25% 6,96 m²;

Computando la superficie lorda dei balconi al 25% si ottiene una superficie commerciale pari a **99,17 m²**.

Dall'analisi delle finiture esistenti (*allegato 1*) è risultato che:

in generale la struttura portante dell'edificio in cui sono ospitati gli immobili pignorati è parte in cemento armato e parte in muratura portante costituita da blocchi prefabbricati in cemento e laterizio da 25 cm di spessore; i solai intermedi sono del tipo misto in latero-cemento da 25 cm, quello di copertura è sempre in latero-cemento finito con guaine bitumate.

Considerando i tre i beni distintamente si ha:

A) locale commerciale posto al piano terra con accesso dalla Via Rio Mannu 58 - si può affermare che le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati; internamente non sono presenti evidenti tracce di umidità. Le facciate risultano rifinite con intonaco frattazzato e sono tinteggiate nel solo prospetto anteriore.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio, comprese le vetrine lato strada; il pavimento è costituito da mattonelle in grès ceramico.

I locali di sgombero ad un uso commerciale, posti nel cortile, presentano delle finiture decisamente economiche, tipiche dei manufatti realizzati in proprio od in economia, senza una supervisione tecnica. Gli impianti elettrico ed idrico appaiono a norma in buone condizioni d'uso. Il locale è dotato di impianto di climatizzazione del tipo centralizzato.

Considerata la vetustà dell'opera, le condizioni generali del

fabbricato, appaiono **buone**.

B) Appartamento ad uso residenziale ubicato al primo piano a destra per chi guarda dalla pubblica via (abitazione B). Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati, ad esclusione delle pareti del bagno che sono parzialmente rivestite con piastrelle in grès ceramico di media qualità; internamente sono presenti evidenti tracce di umidità, decisamente più estese e consistenti rispetto al precedente sopralluogo avvenuto nel 2012.

Ancora una volta le stesse sono dovute ad infiltrazioni provenienti dal manto di copertura che necessita di urgenti interventi di manutenzione. Sia sul il prospetto anteriore che su quello posteriore, le facciate risultano rifinite con intonaco frattazzato; di contro, lateralmente, l'intonacatura non è stata completata e sono ben visibili i mattoni in forati costituenti le tamponature esterne.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in PVC; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Il pavimento è costituito da mattonelle in grès ceramico ad eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle in grès porcellanato.

L'accesso all'appartamento è garantito da una scala esterna ubicata nel cortile posteriore, rivestita con mattonelle in cotto.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento centralizzato; di contro sono presenti due pompe di calore per il condizionamento della zona giorno e di una camera. L'impianto idrico ed elettrico sono incassati nelle murature ed il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, complete di rubinetteria. Infine,



nella zona soggiorno è presente un bel caminetto.

L'appartamento è ben arieggiato; l'esposizione delle finestrate, lungo la direttrice SE-NO, è molto buona e garantisce una adeguata illuminazione degli'interni durante tutto l'arco della giornata; gli affacci non sono di pregio.

Considerata la vetustà dell'opera, le condizioni generali del fabbricato, ad oggi sono da ritenersi **mediocri**, infatti lo stabile necessita di sicuri lavori di manutenzione straordinaria, anche degli impianti.

C) Appartamento ad uso residenziale ubicato al primo piano a sinistra per chi guarda dalla pubblica via (abitazione A). Le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati, ad esclusione delle pareti del bagno che sono parzialmente rivestite con piastrelle in grès ceramico di media qualità; internamente sono presenti lievi tracce di umidità. Sia sul prospetto anteriore che su quello posteriore, le facciate risultano rifinite con intonaco frattazzato ma non sono tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con avvolgibili in PVC; gli infissi interni sono in legno tamburato.

Il pavimento è costituito da mattonelle in grès ceramico.

L'accesso all'appartamento è garantito da una scala chiusa ubicata nel cortile posteriore, rivestita in marmo.

L'immobile è privo di alcun impianto di riscaldamento e/o di condizionamento; l'impianto idrico ed elettrico sono incassati nelle murature ed il bagno è dotato di tutte le apparecchiature igienico-sanitarie, complete di rubinetteria. Dall'andito si accede ad una

ASTE
GIUDIZIARIE.it



terrazza, parzialmente coperta, rifinita al grezzo, solo parzialmente intonacata, priva di pavimentazioni.

L'appartamento è arieggiato; l'esposizione delle finestrate, lungo la direttrice SE-NO, è molto buona e garantisce una adeguata illuminazione degli interni durante tutto l'arco della giornata; gli affacci non sono di pregio.

Considerata la vetustà dell'opera, le condizioni generali del fabbricato, sono da ritenersi **mediocri**, infatti lo stabile necessita di sicuri lavori di manutenzione straordinaria, anche degli impianti.

6 - RISPOSTA AI VARI QUESITI PRESENTI NEL VERBALE DI GIURAMENTO DI CUI A I PUNTI DA 1 A 14.

6.1 – Informativa per il debitore

In data 07.07.2023 il sottoscritto ha inviato ad ognuno degli esecutati l'informativa per il debitore predisposta da codesto Tribunale a mezzo raccomandate A.R. (nn. 20074020454-3, 20074020455-4 e 20074020456-6).

6.2a – Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

Lo scrivente precisa innanzi tutto di aver verificato personalmente presso il sito della Conservatoria di Cagliari la completezza della documentazione di cui all'art, 567, 2° comma c.p.c. appurando la correttezza delle informazioni già riportate nella relazione notarile ex art. 567 del C.P.C. redatta dal notaio Ricetto in data 28 maggio 2007, in atti.

Si conferma quanto già riferito nella perizia depositata dal sottoscritto nel 2012 al paragrafo 8.1, qui riportato integralmente

per completezza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Lo scrivente precisa che non esiste continuità delle trascrizioni nel ventennio, così come meglio riportato nella relazione notarile a firma del dott. Enrico Ricetto relativa alla presente procedura esecutiva al punto 3) delle iscrizioni, ove compare la seguente affermazione: "*Le parti hanno precisato che non risulta la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.*".

Tale affermazione potrebbe essere giustificata dal fatto che alcuni mappali il 346 (ex 18/c) e il 347 (ex 18/d) pervennero al signor
a seguito di semplici scritture private, mai trascritte o formalizzate con successivi atti di compravendita.

In dettaglio:

- il mappale 346 (ex 18/c) parrebbe essere pervenuto al signor
per mezzo di compromesso di vendita del
08/12/1981 da parte degli eredi del defunto

- il mappale 347 (ex 18/d) parrebbe essere pervenuto al signor
per mezzo di compromesso di vendita del
08/12/1981 da parte del signor

Suddetti compromessi di vendita, già riportati nell'allegato 8, sono stati forniti allo scrivente direttamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi, in quanto allegati alla Concessione Edilizia n°22/81 rilasciata il 29 settembre 1983. Lo scrivente nulla può dire in merito all'autenticità delle firme ivi apposte.

6.2b – Elenco Iscrizioni e Trascrizioni al ventennio

Si conferma quanto già riferito nella perizia depositata dal

sottoscritto nel 2012 al paragrafo 8.1, qui riportato integralmente per completezza.

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni al ventennio è il seguente:

Iscrizioni

1) n°25548/4144 del 12/11/1991²

In Santadì:

- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 3.
- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 4.
- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 6.

a favore

contro

per costituzione di ipoteca volontaria di lire L. 625.000.000 a garanzia di mutuo condizionato di L. 250.000.000 estinguibile in 15 anni, concesso alla

- derivante da atto di mutuo a rogito del notaio Giovanni Rosetti, in data 06/11/1991, rep. 19030.

(¹) segue annotazione a Cagliari il 12/06/1992 Cas.14105 art. 2310 per erogazione somma a rogito del notaio G. Rosetti, in data 07/04/1992, rep. 19854.

2) n°6744/597 del 13/02/2002

² segue annotazione a Cagliari il 12/06/1992 Cas.14105 art. 2310 per erogazione somma a rogito del notaio G. Rosetti, in data 07/04/1992, rep. 19854

In Santadi:

- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 3.
- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati den.30/1983.
- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 5.
- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 6.

a favore

contro

per costituzione di ipoteca volontaria di euro 309.874,14 a garanzia del credito di euro 154.937,07 estinguibile in 15 anni, derivante da atto di mutuo a rogito del notaio Carlo Maria De Magistris, in data 12/02/2002, rep. 94782.

3) n°3022/206 del 22/01/2003

In Santadi:

- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 3.
- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati den.30/1983.
- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



al foglio F.1, mappale 371 sub. 5.

- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati

al foglio F.1, mappale 371 sub. 6.

a favore

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

per costituzione di ipoteca volontaria di euro 100.000,00 a garanzia di 35 cambiali per il capitale di euro 68.094,21 ultima scadente il 31/12/2005 concesso ad

derivante da atto

a rogito del notaio Enrico Dolia, in data 20/01/2003, rep. 126926.

4) n°7334/1074 del 17/12/2003

In Santadi:

- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 3.
- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati den.30/1983.
- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 5.
- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 6.

a favore

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it



per costituzione di ipoteca volontaria di euro 100.000,00 a garanzia del capitale di euro 68.094,21 concesso ad derivante da atto a rogito del notaio Enrico Dolia, in data 17/12/2003, rep. 138738.

Trascrizioni

1) n°48894/32502 del 29/11/2006

In Santadi:

- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 3.
- negozio in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati den.30/1983.
- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 5.
- appartamento in via Rio Mannu censito nel Catasto Fabbricati al foglio F.1, mappale 371 sub. 6.

a favore

contro

per verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Cagliari in data 13/11/2006, rep.1209/2006.

6.2c – Acquisisca le mappe censuarie

Vedasi la documentazione riportata nell'*allegato 9*, ove sono state

riportate le mappe censuarie pre e post riordino del 2012.

La mappa pre riordino è stata allegata dallo scrivente in quanto rappresenta l'effettiva ubicazione e consistenza del mappale 651 (ex 346 evidenziata in giallo nella suddetta mappa).

6.2d – Acquisisca l'atto di provenienza

Vedasi la documentazione riportata nell'allegato 4.

6.2e – Verifica dello stato civile degli esecutati

Dai certificati di residenza e di matrimonio reperiti presso l'ufficio anagrafe del comune di Santadi risulta quanto segue (allegato 10):

-
-
-

In merito ai regimi matrimoniali contratti si rimanda direttamente ai suddetti certificati allegati.

6.3 – Descrizione dei beni

Al fine di evitare inutili ripetizioni si rimanda direttamente a quanto già riportato al precedente paragrafo 5.

6.4 – Conformità di descrizione bene e atto di pignoramento

I dati catastali riportati nell'atto pignoramento non corrispondono più a quelli attuali, stante il riordino catastale promosso ed eseguito dallo scrivente nel 2012. Lo scrivente evidenzia, però, che in precedenza, ossia quando fu depositato l'atto di pignoramento gli stessi ben individuavano gli immobili oggetto della presente stima.

La storia catastale del compendio pignorato è ben rappresentata dall'atto di aggiornamento catastale (allegato 11) del "Tipo mappale e frazionamento", depositato dal sottoscritto presso l'Ufficio del

Territorio di Cagliari nel 2012 su autorizzazione della dott.ssa Aru e

riassunto nella sottostante tabella.

immobile	All'atto di pignoramento	Dopo il riordino effettuato dal CTU
Locale commerciale	sez. F, fog. 1 mapp. 371 sub. 3	sez. F, fog. 1 mapp. 1139 sub. 1
Locale commerciale	denuncia accatast. n.30/1983	
Abitazione A	sez. F, fog. 1 mapp. 371 sub. 5	sez. F, fog. 1 mapp. 1139 sub. 3
Abitazione B	sez. F, fog. 1 mapp. 371 sub. 6	sez. F, fog. 1 mapp. 1139 sub. 2
Cortile	sez. F, fog. 1 mapp. 371 sub. 3	sez. F, fog. 1 mapp. 1139 sub. 4

6.5 – Conformità documentazione catastale

La documentazione catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio di Cagliari (*allegato 12*), è perfettamente conforme allo stato di progetto allegato alla domanda di Condono e differisce leggermente dallo stato di fatto in quanto risultano graficamente già rappresentate le rimozioni e le demolizioni propedeutiche al rilascio della Concessione in Sanatoria stessa (*allegato 13*).

In dettaglio:

- a) risulta già rimossa la tettoia in lamiera a parziale copertura del cortile posteriore;
- b) risulta già demolito il piccolo manufatto in aggiunta a quelli esistenti sul cortile posteriore.

Qualora la S.V. dovesse procedere alla vendita all'incanto del compendio immobiliare per intero, senza esclusione del mappale

346, allora la documentazione catastale è conforme. Di contro,

qualora la S.V. volesse procedere all'incanto con l'esclusione del mappale ex 346, dal punto di vista catastale si dovrà predisporre un ulteriore frazionamento dell'attuale mappale 1139, per lo scorporo della porzione originariamente contraddistinta dal suddetto mappale 345 (poi 651). Il costo tecnico di tale operazione è stimabile in 1.000 euro.

6.6.1 – Utilizzazione del bene prevista nello strumento urbanistico comunale

Così come evidenziato nello stralcio di PUC riportato negli elaborati di progetto (*allegato 13*) il bene in oggetto ricade all'interno della zona urbanistica definita quale "**A1**" (**Centro storico – Santadi Basso**) ove sono ospitate prettamente attività residenziali e commerciali strettamente connesse all'uso residenziale.

6.6.2 – Conformità edilizia del bene

Come già riferito nella perizia del 2012, il maggior fabbricato è stato oggetto di richiesta di condono per modifiche realizzate prima del 1985 e, ad oggi, la concessione in sanatoria non risulta ancora rilasciata, stante la presenza di ulteriori opere non autorizzate e non inseribili nella suddetta pratica di condono.

Il rilascio della Concessione in Sanatoria, per quanto stabilito nel progetto di riordino edilizio redatto dallo scrivente e depositato nel 2012 presso l'ufficio edilizia privata del comune di Santadi, sarà comunque subordinato all'esecuzione delle seguenti modeste opere di riordino:

1. demolizione di un modesto manufatto presente nel cortile posteriore;
2. rimozione delle tettoie a parziale copertura del cortile posteriore;

3. ridimensionamento della tettoia a copertura della terrazza annessa all'abitazione A.

È evidente che i debitori, negli anni, non hanno mostrato alcun interesse nel farsi loro stessi carico dei modesti interventi di rimozione di cui sopra. Pertanto, a vendita completata, sarà cura dell'aggiudicatario degli immobili procedere e notificare all'Ufficio Tecnico l'avvenuto rispetto delle condizioni di cui sopra, al fine dell'agognato ritiro della Concessione in Sanatoria.

Queste opere, realizzate in assenza di autorizzazione edilizia non sono attualmente sanabili, perché difformi al regolamento edilizio e, pertanto, dovranno essere necessariamente eliminate.

I costi dei singoli interventi di riordino sono stimati come segue:

1. demolizione di un modesto manufatto presente nel cortile posteriore – costo complessivo delle opere stimato in 1000 euro;
2. rimozione delle tettoie a parziale copertura del cortile posteriore – costo complessivo delle opere stimato in 2.500 euro;
3. ridimensionamento della tettoia a copertura della terrazza annessa all'abitazione A – costo complessivo delle opere stimato in 500 euro;

Il CTU, nel determinare il valore venale dei beni oggetto della presente, si preoccuperà di epurare suddetti costi dal valore determinato per ogni singolo bene che sarà effettivamente interessato dai futuri lavori di demolizione o asportazione.

In dettaglio, considerando distintamente i tre immobili si ha:

- locale commerciale distinto col subalterno 1 – il futuro acquirente dovrà provvedere direttamente all'esecuzione degli interventi di

cui ai suddetti punti 1 e 2 per un costo complessivo di 3.500 euro, da sottrarsi al valore venale stimato.

La regolarità del bene dal punto di vista edilizio sarà concretizzata dal rilascio della Concessione in Sanatoria che, per quanto già detto, potrà avvenire solamente quando saranno completati tutti gli interventi di cui ai suddetti punti.

- unità abitativa A distinta col mappale 1139 subalterno 3 - il futuro acquirente dovrà provvedere direttamente all'esecuzione degli interventi di cui al suddetto punto 3 per un costo complessivo di 500 euro, da sottrarsi al valore venale stimato.

La regolarità del bene dal punto di vista edilizio sarà concretizzata dal rilascio della Concessione in Sanatoria che, per quanto già detto, potrà avvenire solamente quando saranno completati tutti gli interventi di cui ai suddetti punti.

- unità abitativa B distinta col mappale 1139 subalterno 2 - non dovrà essere interessata da alcun intervento.

Anche in questo caso, la regolarità del bene dal punto di vista edilizio sarà concretizzata dal rilascio della Concessione in Sanatoria che, per quanto già detto, potrà avvenire solamente quando saranno completati tutti gli interventi di cui ai suddetti punti.

A detta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, incontrato personalmente dal sottoscritto in data 24 luglio 2023, il fatto che il mappale 346 possa essere escluso dalla vendita, non pregiudica comunque per il nuovo acquirente la possibilità di concludere la pratica di condono già in essere per il rilascio della concessione in

Sanatoria che, cosa importante, non prevede il pagamento di ulteriori oneri concessori oltre quelli già versati nel 1986.

6.6.3 – Dichiarazione di agibilità del bene

Allo stato attuale, dalle verifiche compiute dal sottoscritto, non è stato reperito alcun certificato di agibilità. Di contro, a modifiche ultimate secondo le indicazioni riportate nella pratica di riordino edilizio, una volta effettuate tutte le opere di manutenzione degli impianti, ormai vetuste, non emergono ulteriori elementi significativi che possano precludere la predisposizione della certificazione di agibilità da parte di un tecnico abilitato, in forma di dichiarazione autocertificativa, così come prevede l'attuale normativa.

6.7 – Suddivisibilità del bene

È evidente che gli originari quattro immobili oggetto della presente perizia, ora divenuti tre per l'avvenuta fusione catastale dei due locali commerciali in un unico, sono certamente vendibili singolarmente ed indipendentemente l'uno dall'altro, fatta salva l'esistenza di un bene comune non censibile, rappresentato dal retrostante cortile con accesso carraio dalla Via Rio Mannu 52/A.

Di contro, date le caratteristiche geometriche degli stessi, lo scrivente ritiene poco funzionale pensare ad ulteriori frazionamenti dei singoli beni pignorati.

6.8 – Pignoramento pro quota del bene

Il bene è oggetto di pignoramento per l'intera quota ed i debitori sono proprietari ciascuno per la quota pari ad 1/3.

6.9 e 6.10 – Occupazione del bene

A seguito di un'attenta ricerca effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Iglesias è emerso quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- a) il locale commerciale contraddistinto col subalterno 1 ad oggi risulta **libero**.
- b) L'appartamento al primo piano, ubicato a destra per chi guarda dalla pubblica via (abitazione B), contraddistinto col subalterno 2 risulta oggi **occupato** dalla signora _____ che vi risiede regolarmente.
- c) L'appartamento al primo piano, ubicato a sinistra per chi guarda dalla pubblica via (abitazione A), contraddistinto col subalterno 3 risulta oggi **libero**.

6.11 e 6.12 – Esistenza di vincoli o diritti di varia natura

I beni oggetto della presente perizia sono liberi da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il fabbricato, costituito da un unico locale commerciale al piano terra con annessi depositi nel cortile posteriore e due unità abitative al piano primo non costituisce un condominio; il cortile rappresenta bene comune ed è censito con il subalterno 4.

Non gravano sugli immobili in oggetto diritti demaniali o usi civici.

Ricordando, infine, quanto riportato al paragrafo 8.3 della perizia del 2012, all'atto della vendita dei beni oggetto della presente dovrà essere specificata la necessità di garantire sempre l'accesso a suddetto locale deposito escluso dal presente pignoramento; il tutto potrà essere tradotto mediante la costituzione di un vincolo di **servitù** di passaggio gravante sul subalterno 4.

La presenza di tale servitù non rappresenta comunque un ostacolo all'alienabilità dei beni pignorati (*allegato 14*) e garantisce anche l'accesso al mappale 346, qualora escluso dalla vendita.

6.13 – Stima del bene

Criterio di Stima: dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato dell'immobile in oggetto, ovvero del più probabile valore che lo stesso, in regime di ordinarietà, assumerebbe in condizioni di libero mercato, si ritiene adeguata allo scopo della seguente valutazione l'adozione del criterio di stima del "valore di mercato". Si sfrutterà il procedimento comparativo noto con il nome del "confronto diretto", per il quale il valore degli immobili viene determinato mediante indagini dirette incentrate su un attento esame di immobili di caratteristiche analoghe a quelle in oggetto, quali: ubicazione, consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva.

Valutazione dell'Immobile: si utilizza come parametro di confronto il **prezzo per metro quadrato** di superficie commerciale (€/m²). Da una attenta indagine di mercato, effettuata dal sottoscritto presso le più importanti agenzie immobiliari operanti nella zona del Sulcis, nonché da banche dati reperibili on line, per immobili con caratteristiche simili a quelle dei beni oggetto di pignoramento, si sono ottenute valutazioni:

- Per immobili ad uso residenziale "*da ristrutturare*" è stata individuata una forbice di valori oscillanti tra i 650 e i 850 €/m²;
- Per immobili ad uso commerciale "*in buone condizioni d'uso*" è stata individuata una forbice di valori oscillanti tra i 1.000 e i 1.500 €/m²;

Da un semplice confronto tra i valori di mercato stimati dal sottoscritto nel 2012 e quelli attuali si evince che il mercato immobiliare di Santadi è particolarmente statico e non ha subito significative variazioni nell'arco dell'ultimo decennio.

Di contro, le condizioni d'uso degli immobili qui oggetto di stima, dal 2012 ad oggi, sono decisamente peggiorate, perciò il CTU nella presente stima fa riferimento ai valori minimi delle forbici individuate.

Ricordando che la consistenza del locale commerciale senza lo scorporo del mappale 346 è pari a **332,57 m²** e che la stessa si riduce a **327,08 m²** se si esclude il suddetto mappale 346, e tenendo ben presente che, nella valutazione di un immobile, esiste sempre una discreta componente aleatoria, che tende a far oscillare il prezzo di compravendita in maniera anche sensibile, il C.T.U. ritiene di poter attribuire i seguenti valori venali:

1) locale commerciale distinto col mappale **1139** subalterno **1** si stima un valore commerciale:

a. di euro 365.827 (da **332,57 m²** x 1.100 €/m²) che, epurato delle spese relative alle opere di riordino (euro 3.500) e della riduzione del valore del 3% per l'assenza di garanzia per vizi (pari a euro 10.870), porta alla cifra arrotondata di **351.500 Euro**, senza scorporo del mappale 346;

ovvero

b. di euro 359.788 (da **327,08 m²** x 1.100 €/m²) che, epurato delle spese relative alle opere di riordino (euro 3.500) e della riduzione del valore del 3% per l'assenza di garanzia per vizi (pari a euro 10.689), porta alla cifra arrotondata di **345.600 Euro**, se si scorpora il mappale 346;

2) unità abitativa denominata B, distinta col mappale **1139** subalterno **2** si stima un valore commerciale di euro 104.734

(da **149,62 m²** x 700 €/m²) che, epurato della riduzione del

ASTE
GIUDIZIARIE.it



valore del 3% per l'assenza di garanzia per vizi (pari a euro 3.142), porta alla cifra arrotondata di **101.500 Euro**.

- 3) unità abitativa denominata A, distinta col mappale **1139** subalterno **3** si stima un valore commerciale di euro 69.419 (da **99,17 m² x 700 €/m²**) che, epurato delle spese relative alle opere di riordino (euro 500) e della riduzione del valore del 3% per l'assenza di garanzia per vizi (pari a euro 2.068), porta alla cifra arrotondata di **66.900 Euro**.

Valore della quota pignorata: il valore venale della quota di proprietà pignorata per l'intero è dunque stimato come segue:

- locale commerciale al PT (sub.1) - 351.500,00 euro senza scorporo del mappale 346, ovvero 345.600 euro con l'esclusione del suddetto mappale;
- Abitazione B al P1 (sub.2) - 101.500 euro;
- Abitazione A al P1 (sub.3) - 66.900 euro.

6.14 - Spese fisse di gestione o di manutenzione, etc.

Nessuna, poiché l'immobile è libero da condominio.

6.15 - Predisponga la check list

La check list è stata regolarmente redatta dallo scrivente e inserita all'interno della presente relazione, prima delle risposte ai quesiti.

7 - CONCLUSIONI

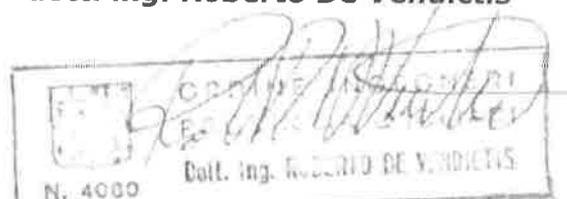
Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata e la parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, li 11 agosto 2023

Il C.T.U.

dott. ing. Roberto De Vendictis

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it