

# TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Procedura Esecutiva R.G. n. 531/2012**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Ielo Flaminia**

**Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Mauro Corgiolu**

ASTE GIUDIZIARIE®  
**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
ASTE GIUDIZIARIE®

Relazione per la procedura esecutiva R.G. n°531/2012

PROMOSSA DA:

ASTE GIUDIZIARIE®  
**ITALFONDIARIO S.p.A. procuratore della**  
**WESTWOOD FINANCE S.r.l.**

Rappresentata dall'Avv. GIUSEPPE MACCIOTTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CONTRO - DEBITRICE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Rappresentata dall'Avv. GIANLUIGI SARDU

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**• PREMESSE**

In data 08 giugno 2023 il sottoscritto Dott. Ing. Mauro Corgiolu iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°3.918 è stato incaricato dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.<sup>ssa</sup> Flaminia Ielo, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente alla procedura in epigrafe.

Lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento, al fine di evadere l'incarico ricevuto, provvedeva ad inviare a mezzo pec **(All. 1)** l'informativa per il debitore.

Successivamente, esaminata la documentazione allegata al fascicolo telematico, ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Catastale e di Pubblicità Immobiliare **(All. 2.1-2.2)** ed a recarsi per la verifica dello stato dei luoghi il 02 agosto 2024 alle ore 16:00 presso l'immobile oggetto di stima; nell'occasione, alla presenza dello scrivente affiancato dai collaboratori Ing. Marco Dettori, Ing. Andrea Bianchi ed Ing. Mauro Trudu, alla presenza del Delegato alla vendita e Custode Dott. Gualtiero Walter Contu e della Sig.ra [REDACTED] in rappresentanza della Società [REDACTED] [REDACTED] si procedette ad un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa **(All. 7)** ed alla realizzazione di un accurato rilievo fotografico **(All. 3)** e planimetrico **(All. 4)** degli stessi ed infine ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Cagliari **(All. 5)**.

In seguito agli accertamenti effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

In merito al quesito n°1 a)

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

### 2.b.1 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

##### 1° IPOTECA VOLONTARIA DI LIT 3.470.000.000

- Iscrizione n°4.227 del 12 dicembre 1994 alla Casella n°25.367.
- A favore Credito Industriale Sardo C.I.S. S.p.A. con sede in Cagliari;
- Contro XXXXXXXXXX
- In forza dell'atto di concessione a garanzia di finanziamento del 02 dicembre 1994 atto pubblico rogato dal notaio Maurizio Anni, rep. 58.676;
- Immobile Tra gli altri sulla quota pari al 50% dell'immobile sito in Cagliari (CA) censito al Catasto Urbano alla Sez A, Foglio 18, Particella 3344 cat. A/5 vani 5,5.
- Annotazione n°4.382 del 01 ottobre 1999 - Per Riprogrammazione di debito.

##### 2° IPOTECA LEGALE ORA CANCELLATA

- Iscrizione n°3.863 del 28 giugno 2004 alla Casella n°23.497.

**Dott. Ing. Mauro Corgiolu**

**N°R.G. 531/2012**

- A favore Bipiesse riscossioni S.p.A.;
- Contro [REDACTED]
- In forza dell'ipoteca esattoriale atto amministrativo emesso da Servizio Riscossione Tributi, rep.2.004/71;
- Annotazione n°2.476 del 26 agosto 2020 - Cancellazione totale.

**3° IPOTECA LEGALE PER 1.870.853,76 €**

- Iscrizione n°9.258 del 30 novembre 2007 alla Casella n°47.526.
- A favore Equitalia Sardegna S.p.A. con sede in Sassari;
- Contro [REDACTED]
- In forza dell'ipoteca esattoriale dell'atto amministrativo del 27 novembre 2007 emesso da Equitalia spa. rep. 2.007/924;
- Immobile Tra gli altri sulla quota pari al 50% dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Cagliari (CA) Via Sonnino s.n. censita al Catasto Urbano alla Sez A, Foglio 18, Particella 3344 cat. A/5 vani 5,5.
- Annotazione n°486 del 10 febbraio 2022 - Restrizione dei beni.

**4° IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAMENTO**

- Iscrizione n°2.930 del 29 ottobre 2014 alla Casella n°26.403.
- A favore Credito Industriale Sardo CIS spa;
- Contro [REDACTED]
- Formalità di riferimento Iscrizione 4.277 del 1994
- In forza dell'atto del 02 dicembre 1994 atto pubblico rogato dal notaio Maurizio Anni, rep. 58.676;

Dott. Ing. Mauro Corgiolu

N°R.G. 531/2012

- **Immobile** Tra gli altri sulla quota pari al 50% dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Cagliari (CA) Via Sidney Sonnino 5-8-10 censita al Catasto Urbano alla Sez A, Foglio 18, Particella 3344 cat. A/5 vani 5,5.
- **Annotazione** n°483 del 10 febbraio 2022 – Restrizione dei beni.

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

##### **4° ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

- **Trascrizione** n°21.991 del 19 ottobre 2012 alla Casella n°27.769.
- **A favore** Westwood Finance S.r.l. con sede in Milano;
- **Contro** [REDACTED] con sede in Cagliari;
- **In forza** dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 14 agosto 2012 repertorio n°4.876/2012;
- **Immobile** Tra gli altri sulla quota pari al 50% dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Cagliari (CA) Via Sidney Sonnino 5-8-10 censita al Catasto Urbano alla Sez A, Foglio 18, Particella 3344 cat. A/5 vani 5,5.
- **Annotazione** n°485 del 10 febbraio 2022 – Restrizione dei beni.

##### **5° ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

- **Trascrizione** n°21.653 del 15 settembre 2021 alla Casella n°29.135.
- **A favore** Westwood Finance S.r.l. con sede in Milano;
- **Contro** [REDACTED] con sede in Cagliari;

Dott. Ing. Mauro Corgiolu

N°R.G. 531/2012

- In forza dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari del 15 luglio 2021 repertorio n°3.015/2021;
- Immobile Tra gli altri sulla quota pari al 50% dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Cagliari (CA) Via Sidney Sonnino 5-8-10 censita al Catasto Urbano alla Sez A, Foglio 18, Particella 3344 cat. A/5 vani 5,5.
- Annotazione n°485 del 10 febbraio 2022 - Restrizione dei beni.

#### PROVENIENZA

#### 6° ATTO DI COMPRAVENDITA

- Trascrizione n°12.729 del 03 luglio 1989 alla Casella n°16.877.
- A favore [REDACTED] con sede in Cagliari;
- Contro [REDACTED] nato a Cagliari il 27.05.1918 e [REDACTED] [REDACTED] nata a Cagliari il 28.12.1927;
- In forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Maurizio Anni del 23 giugno 1989 repertorio n°41.316;
- Immobile Tra gli altri la quota indivisa pari a 1/2 del fabbricato articolato su due piani sito tra Viale Diaz 69 e accesso da vicolo chiuso Sonnino, distinto al C.T. al foglio 18 mappale 3344, Piano Terra, cat. A/5 classe 3 di vani 5,5.

#### 7° ATTO DI TRASFORMAZIONE SOCIETA'

- Trascrizione n°9.935 del 18 giugno 1997 alla Casella n°14.776.
- A favore [REDACTED] con sede in Cagliari;

Dott. Ing. Mauro Corgiolu

N°R.G. 531/2012

- Contro [REDACTED], con sede in Cagliari;
- In forza dell'atto di trasformazione società a rogito Notaio Dott. Vittorio Giua Marassi del 29 maggio 1997 repertorio n°97.639;
- Immobile Tra gli altri sulla quota pari al 100% dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Cagliari (CA) Via Sonnino s.n censita al Catasto Urbano alla Sez A, Foglio 18, Particella 3344 cat. A/5 vani 5,5.

### 8° ATTO GIUDIZIARIO

- Trascrizione n°8.252 del 14 aprile 2021 alla Casella n°11.106.
- A favore [REDACTED] con sede in Cagliari;
- Contro Puddu Raffaele, Anedda Elisabetta e Puddu Serenella;
- In forza della Sentenza accertativa di proprietà Tribunale di Cagliari Rep 438/2014 del 23 luglio 2014 si stabilisce che l'immobile in esame è integralmente di proprietà della **Sarda Bibite** ora **Siete Fuentes S.r.l.**;
- Immobile Quota pari al 100% dell'abitazione di tipo ultrapopolare sita in Cagliari (CA) censita al Catasto Urbano alla Sez A, Foglio 18, Particella 3344.

### ✚ VENTENNIO

La continuità del ventennio è garantita dall'atto di provenienza.

### Ulteriori verifiche;

Come detto, al fine di verificare l'esistenza di nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di consulenza, è stata eseguita una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di

Dott. Ing. Mauro Corgiolu

N°R.G. 531/2012

Pubblicità Immobiliare (All. 2.1) al fine di verificare se, dal 14 agosto 2015 ad oggi, vi fossero stati ulteriori gravami riguardanti l'immobile in esame e, dalla verifica eseguita, si è potuto riscontrare che è presente un ulteriore gravame sull'immobile oggetto di perizia dettagliatamente descritto nel capitolo dedicato e di seguito sinteticamente ribadito.

#### 5° ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

- Trascrizione n°21.653 del 15 settembre 2021 alla Casella n°29.135.

#### In merito al quesito n°1 b)

- 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;

La documentazione catastale, le visure e le planimetrie al Catasto Urbano aggiornate sono state richieste dallo scrivente ed allegate in coda

(All. 2.2).

Si precisa che, attualmente, l'immobile risulta essere censito al C.U. del Comune di Cagliari alla Sez. A Foglio 18 - Particella 3344 - categoria A/5 - Classe 3 - 5,5 vani - Superficie catastale 128 mq - escluse aree scoperte 121 mq - Rendita 193,15 €.

#### In merito al quesito n°1 c)

- Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

La nota di trascrizione dell'atto di provenienza che, ad oggi, copre il ventennio è stata richiesta dallo scrivente ed allegata in coda (All. 2.1).

**In merito al quesito n°1 d)**

- Verifichi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.;

L'esecutata è una società, di conseguenza il presente quesito perde di significato.

**In merito al quesito n°2)**

- Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

**Descrizione dell'immobile**

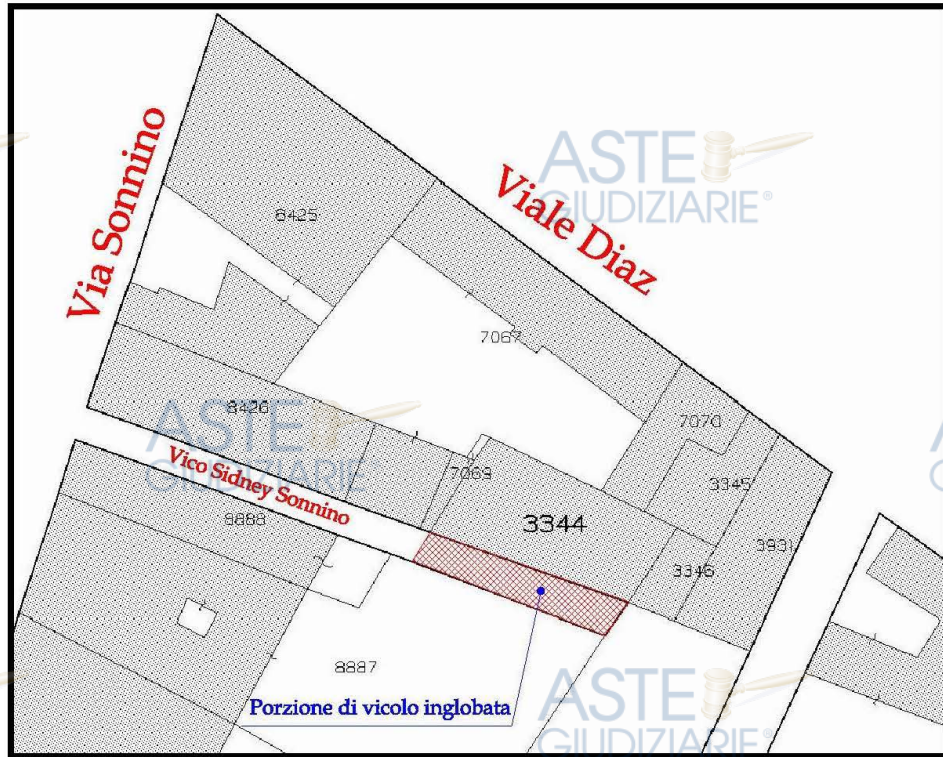
Bisogna necessariamente premettere che l'immobile pignorato è individuato catastalmente dalla categoria A/5 (Abitazioni di tipo **ultrapopolare**) e, dalla planimetria tuttora presente in catasto datata 22 novembre 1939 (All. 2.2), risulterebbe composto da un corpo di fabbrica con due vani, una stanza, una cucina ed una latrina e da un altro corpo di fabbrica, presumibilmente confinante, composto da una cucina, due vani ed un cortile.

Dall'esame dell'estratto di mappa, si può vedere la conformazione della particella 3.344 oggetto di stima, si evidenzia che

ha forma indicativamente trapezoidale e che confina per tutto il suo lato sud con il Vicolo Sidney Sonnino.

Nel corso del sopralluogo effettuato si è potuto riscontrare che il Vicolo Sidney Sonnino non confina con il lato sud dell'immobile ma termina nella parete ovest del corpo di fabbrica oggetto di stima, parete nella quale c'è la basculante dalla quale si accede all'immobile.

Questa difformità presumibilmente è giustificata dal fatto che, in origine, la porzione terminale del Vicolo è stata inglobata nell'edificazione del capannone, se fosse valida tale ipotesi si potrebbe giustificare la differenza di superficie tra l'area della particella 3344 del Catasto Terreni (**185 mq**) e la planimetria di rilievo (**261,01 mq**).



Fatte queste premesse di seguito verrà descritto quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato.

L'immobile in esame trattasi di una porzione di un capannone industriale, un tempo adibito alla produzione di bevande gasate, realizzato a metà degli anni '50.

L'intero fabbricato che ospita la porzione relativa al pignoramento, è sito in una zona centralissima del Comune di Cagliari, zona ottimamente servita dai vettori di trasporto e dai vettori commerciali, all'immobile si può accedere mediante una basculante prospettante il Vicolo Sidney Sonnino (Foto n°1) oppure come ha fatto lo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato, mediante il passaggio da altre proprietà di fatto comunicanti con l'immobile in questione, dal civico n°65 della Viale Diaz (Foto n°2).

L'immobile è così distribuito:

**Piano Terra** - composto da due ampi ambienti comunicanti adibiti a zona lavorazione tuttora liberi il primo (Foto da n°3 a n°6) comunicante con la particella 7.070 di proprietà di terzi ha un'altezza netta interna di 500 cm ed è comunicante con il Civico n°65 della Viale Diaz, il secondo (Foto da n°7 a n°10) comunicante con il Vicolo Sidney Sonnino e con un cortile interno di proprietà di terzi ha un'altezza netta interna di 352 cm.

**RIEPILOGO SUPERFICI:**

La superficie di calcolo, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, è pari alla superficie catastale dell'area cioè 185 mq perché lo scrivente non ritiene di dover inglobare porzioni di fabbricato non pacificamente oggetto dell'immobile pignorato.

Le finiture qualitativamente fatiscenti sono così realizzate:

**PAVIMENTI:** L'immobile è interamente pavimentato con un massetto in cls in pessimo stato di conservazione;

**PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi pessimo;

**UMIDITÀ:** È stata riscontrata presenza di infiltrazioni diffuse in tutti gli ambienti;

**RIVESTIMENTI:** Non vi sono rivestimenti;

**INFISSI:** Gli infissi esistenti sono in ferro, la bascula d'ingresso dal Vicolo, e ferro e vetro le finestre, il loro stato di conservazione può definirsi pessimo;

**SANITARI:** Assenti;

**IMPIANTI:** Assenti.

**In merito al quesito n°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 corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Dal confronto tra i dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare ed i dati reali attuali dell'immobile in esame si può affermare che:

✚ I dati indicati in pignoramento sono corretti ma non permettono di identificare correttamente ed univocamente l'immobile;

Riepilogando i dati catastali attuali sono:

✚ Abitazione di tipo ultrapopolare sita in Cagliari (CA) Via Sonnino s.n censita al Catasto Urbano alla Sez A, Foglio 18, Particella 3344 cat. A/5 vani 5,5.

I confini catastali sono i seguenti:

Partendo da Sud e proseguendo in senso orario

- ✓ Vicolo Sidney Sonnino
- ✓ Particella 7069 del Foglio 18;
- ✓ Particella 7067 del Foglio 18;
- ✓ Particella 7070 del Foglio 18;
- ✓ Particella 3345 del Foglio 18;
- ✓ Particella 3346 del Foglio 18.

\* Si segnala che una porzione di vicolo Sidney Sonnino risulterebbe di fatto inglobata nell'immobile oggetto di stima.

---

**In merito al quesito n°4)**

- Proceda -prima di tutto- all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità;

L'immobile risulta essere accatastato (All. 2.2) ma lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale.

Lo scrivente è a piena disposizione dell'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice qualora ritenga di dover effettuare la variazione della planimetria catastale.

Si precisa che la variazione catastale dovrà interessare, ovviamente, anche le particelle confinanti in proprietà a terze persone.

**In merito al quesito n°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, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.

47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

#### UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

Per l'area ospitante il fabbricato in esame l'utilizzazione prevista è Zona B: Sottozona B4 / Zone omogenee B confermate con prescrizioni meglio descritte dal report di Urbimap allegato (All. 6).

#### CONFORMITA' URBANISTICA.

Per quanto si è potuto riscontrare dalla precedente perizia a firma del CTU Ing. Elvio Pistis, per l'immobile in esame sono state certamente rilasciate le seguenti autorizzazioni (All. 5) dal Comune di Cagliari:

- ✓ Progetto approvato in data 31 dicembre 1956 con il n°10310;
- ✓ Progetto approvato in data 14 aprile 2005, con il n°31489.2;

Il sottoscritto, ovviamente, ha provveduto ad effettuare una nuova istanza di accesso agli atti presso il Servizio SUAPE del Comune di Cagliari e presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cagliari.

Riguardo al Servizio SUAPE, questo ha risposto all'istanza presentata comunicando che nell'archivio *"non è stata rintracciata"*

Dott. Ing. Mauro Corgiolu

N°R.G. 531/2012

*alcuna pratica ..... relativamente all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare", e la comunicazione è allegata in coda (All. 5).*

Riguardo al Servizio Edilizia Privata ad oggi, malgrado i solleciti fatti, non è pervenuto alcun riscontro e, a giudizio dello scrivente, si presume che non ci siano agli atti ulteriori progetti oltre quelli sopra indicati. Viene da sé che, qualora il Servizio Edilizia Privata dovesse dare un riscontro nell'immediato futuro, integrando quanto già riportato nel presente documento, il sottoscritto si rende disponibile ad integrare la presente Relazione Peritale.

Fatte queste premesse, dal confronto tra l'ultima progettazione approvata (All. 5) e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente (All. 4) si può affermare che l'immobile in questione è difforme all'ultima progettazione approvata quindi necessiterà di sanatoria che dovrà interessare l'intero immobile che ospita la porzione oggetto di pignoramento il cui costo deve ritenersi ricompreso nella valutazione fatta.

#### **In merito al quesito n°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;

L'immobile in esame si presenta unico e indivisibile, pertanto, sarà corretta la vendita in un unico lotto.

**In merito al quesito n°7)**

- Accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

L'immobile è libero da oggetti e cose ed è sotto la custodia del Delegato alla vendita e Custode Dott. Gualtiero Walter Contu.

**In merito al quesito n°8)**

- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna [http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree\\_tutelate](http://www.sardegnageoportale.it/webgis2/sardegnamappe/?map=aree_tutelate)

Non risultano vincoli esistenti nell'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto.

**In merito al quesito n°9)**

- 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;

Per quanto rilevato dal sito della Regione sotto riportato <http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1>

nessun diritto demaniale o uso civico risulta essere a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

**In merito al quesito n°10)**

- Determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per la determinazione del valore dell'immobile lo scrivente ha ritenuto di dover procedere in questa maniera:

- ✓ Vista l'indeterminatezza delle aree occupate dall'immobile si è adottata l'area catastale della particella 3.344 al Catasto terreni cioè **185 mq**;
- ✓ Dalla visione della potenzialità edificatoria dell'area si è potuto riscontrare che per la zona urbanistica B4 è pari a **3 mc/mq**;
- ✓ La cubatura edificabile per l'area che ospita l'immobile quindi sarà:  $V_{\text{edif}} = 185 \text{ mq} \times 3 \text{ mc/mq} = 555 \text{ mc}$ ;

Da un'indagine di mercato svolta presso i principali siti internet di compravendita immobiliare si è potuto riscontrare che per zone centrali ed appetibili come quella ospitante l'immobile in esame il valore unitario della cubatura edificabile potrebbe assumersi pari a **480,00 €/mc**, per cui avremo:

$$V_{\text{terreno}} = 555 \text{ mc} \times 480,00 \text{ €/mc} = 266.400,00 \text{ €}$$

Detto valore, per la presenza del soprastante piano primo di proprietà di terzi dovrà essere diviso per due poiché la cubatura calcolata spetterà ad entrambe le proprietà.

Ed inoltre si ritiene di dover applicare un coefficiente correttivo pari a 0,75 che tenga conto dell'onere delle demolizioni, che dovranno esser fatte in larga scala sull'intero fabbricato fatiscente, per cui avremo:

$$V_{\text{Lotto}} = 266.400,00 \text{ €} : 2 \times 0,75 = 99.900,00 \text{ €}$$

**Si arrotonda a 100.000,00 €**

Si riscontra che stimando l'immobile pari a 100.000,00 € avremmo che il fabbricato ivi esistente (porzione di capannone fatiscente), avrebbe un valore unitario pari a:  $V_{\text{unit. Fabbr}} = 100.000,00 \text{ €} : 185 \text{ mq} = 540,54 \text{ €/mq}$

Valore generoso per il fabbricato industriale nelle condizioni in cui si trova, malgrado sia sito nel centro cittadino.

In conclusione, si ritiene che la determinazione del valore dell'area edificabile al netto della demolizione dell'esistente, sia il valore di mercato più attendibile.

#### **In merito al quesito n°11)**

- **Acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Il fabbricato in questione non fa parte di un condominio, pertanto, il presente quesito perde di significato.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 25 settembre 2024

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Dott. Ing. MAURO CORGIOLU

**Allegati:**

1. Informativa Debitore
2. Documentazione Conservatoria - Documentazione Catastale
3. Documentazione Fotografica
4. Planimetria di rilievo
5. Istanza Accesso Atti e comunicazione comune
6. Urbismap - Report di Destinazione Urbanistica
7. Verbale di Accesso



Allegato 1 - Informativa Debitore





Allegato 2.1 - Documentazione Conservatoria





Allegato 2.2 - Documentazione Catastale





Allegato 3 - Documentazione Fotografica





Allegato 4 - Planimetria di rilievo





Allegato 5 - Istanza Accesso Atti













Allegato 6 - Urbismap - Report di Destinazione Urbanistica

Allegato 7 - Verbale di Accesso

