

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. E. n° 77/2020

*Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 77/2020 del R.G.E., promossa
dalla [REDACTED], con sede in [REDACTED]*

*[REDACTED], mandataria in nome e per conto del [REDACTED]
[REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED]
[REDACTED];*

contro:

*[REDACTED] in liquidazione in persona del
legale rappresentante e liquidatore [REDACTED]*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Con l'ordinanza del 14 aprile 2022, e successivo verbale di
giuramento del 25 aprile 2022, il Sig. Giudice Delegato alle
Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Flaminia
Ielo, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e
con studio professionale in Cagliari nel Lungomare Poetto n° 180,
Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con
l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nell'ordinanza del 14
maggio 2021, che si riportano di seguito.

1) Provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;

2) **a)** verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

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

c) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova,



in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

3) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali,



eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono 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;

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



difformità;

6) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza

di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del

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

7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

11) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

12) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili



nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

15) predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti.

PREMESSA.

Con l'Atto di Pignoramento rep. 761 del 21/02/2020, notificato in data 21/02/2020 e trascritto il 20/03/2020 nel Registro Generale col n° 7.582 e nel Registro Particolare col n° 5.783 a favore del [REDACTED], fu sottoposto alla procedura esecutiva e **per l'intero della proprietà** il seguente bene immobile:

- laboratorio artigianale nella via Abruzzi n° 15 a Cagliari, censito al NCEU nella Sezione A, foglio 5, mappale 1539 e subalterno 26, piano T – S1.

Il CTU il 25/04/2022 ha acquisito la visura e la planimetria catastale dell'immobile.

Il 25/04/2022 il CTU ha inviato alla Società [REDACTED]

[REDACTED] l'informativa, con pec indirizzata a: [REDACTED]

Il giorno 10 maggio 2022 il CTU ha acquisito la copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene (Allegato 1).

Il 28/4/2022 alle ore 10,00 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza [REDACTED], amministratore della [REDACTED], ed è stato compilato il verbale che si allega (Allegato 2).

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) L'informativa è stata consegnata con pec il 25/04/2022. Si allega la copia della pec e della ricevuta di avvenuta consegna della comunicazione (Allegati n° 3 e 4).

QUESITO N° 2

2) a) Il 23/06/2020 il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle

visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

b) Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Iscrizioni.

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n° 39.913 del R.G. e n° 6.829 del R.P. del 27/09/2006**

- **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo con atto del Notaio Dolla Marcello del 25/09/2006 Rep. 23.696/10.776.

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED].

Contro: [REDACTED].

Capitale € 105.455,00, ipoteca € 210.910,00.

Immobile:

- censito al NCEU nella Sezione A, foglio 5, mappale 350 e subalterno 22.

Trascrizioni.

- Atto esecutivo trascritto a Cagliari il 20/03/2020 ai numeri 7.582 R.G. e 5.783 R.P..

Verbale di Pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari rep. 761 del 21/02/2020, notificato in data

21/02/2020.

A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Immobile:

- Laboratorio artigianale nella via Abruzzi n° 15 a Cagliari, censito al NCEU nella Sezione A, foglio 5, mappale 1539 e subalterno 26, piano T – S1.

Il CTU ha verificato che sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

c) Il 25/04/2022 il CTU ha acquisito la visura e la planimetria catastale del bene (Allegati 4 e 5).

d) L'atto con il quale la [REDACTED] divenne proprietaria del bene pignorato, acquistandolo dalla [REDACTED], è stato stipulato dal Notaio Dott. Marcello Dolia il 25/09/2006 col numero di repertorio 23.695 e raccolta 10.775, trascritto a Cagliari il 25/10/2006 nel Registro Generale 43.695 e Registro Particolare 29.286 (Allegato 5). L'atto di provenienza ventennale fu rogato dal Notaio Albino Vallebona il 5/10/1961 Rep. n° 12.403 e fu trascritto a Cagliari il 11/09/1961 nel Registro Generale n° 14.008 e Registro Particolare n° 11.735. Con tale atto la [REDACTED] acquistò l'area sulla quale



sorse l'edificio di cui fa parte il bene pignorato (Allegato 1).

e) Il bene pignorato è intestato alla [REDACTED]

QUESITO N° 3

3) Descrizione dei beni.

Il bene si trova a Cagliari, nella Via Abruzzi n° 15.

Si tratta di un locale artigianale con sala esposizione e tre vani ufficio. E' distribuito su due livelli, piano terra e primo entrambi però sotto il livello stradale della via Abruzzi.

Al piano terra vi sono tre uffici, una sala esposizione, un laboratorio, un deposito e due bagni di modeste dimensioni.

Al primo piano vi sono due magazzini, un laboratorio, uno spazio destinato a "fossa per argilla" e un locale ingresso per i materiali.

Vi sono due ingressi, quello principale è sulla via Abruzzi n° 15, mentre quello secondario è nella Traversa Abruzzi n° 2.

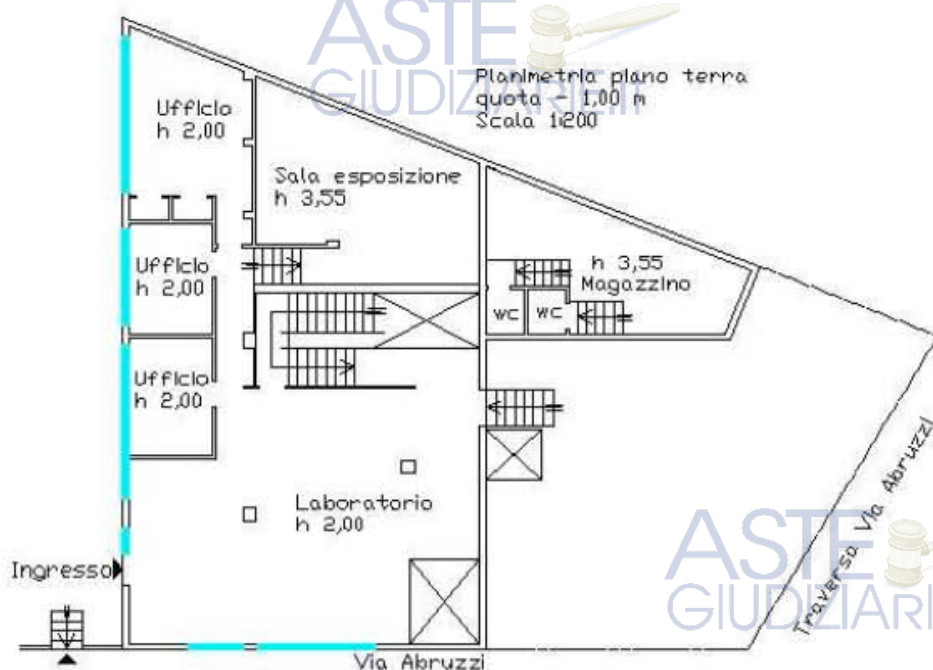
Quest'ultimo ingresso era carrabile, ma in seguito alla costruzione di una recinzione in muratura è stato inibito l'ingresso delle auto.

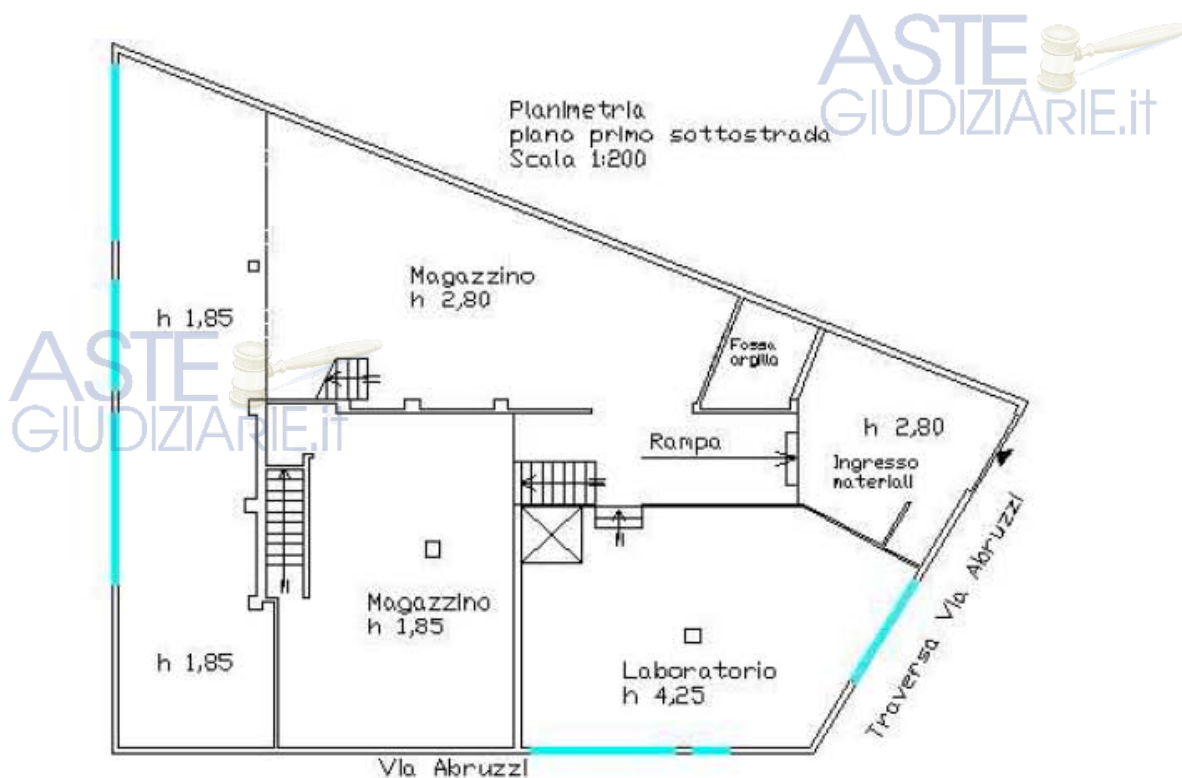
L'altezza interna varia da un minimo di 185 cm nei vani destinati a magazzino ad un massimo di 425 cm nel laboratorio al piano seminterrato. I livelli sfalsati sono collegati tramite scale interne, mentre il locale con l'apertura carrabile è collegato alla parte

restante dell'immobile con una rampa inclinata.

La pavimentazione è in mattonelle di grès rosso nella parte degli uffici, mentre nei locali del laboratorio è stata fatta con un massetto di cemento. Le pareti delle zone laboratorio sono al rustico mentre negli altri locali sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio. L'impianto elettrico appare adeguato alle normative vigenti in materia impiantistica. Non vi sono impianti di climatizzazione.

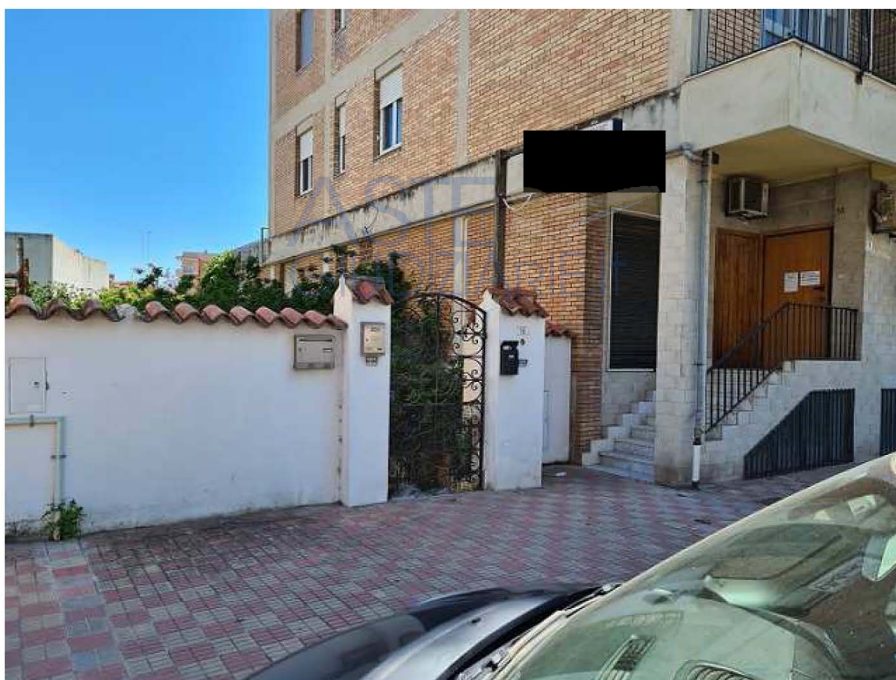
Le condizioni di manutenzione sono mediocri ma il locale può essere utilizzato per lo scopo al quale è destinato senza necessità di interventi di manutenzione straordinaria.





Il CTU, in base al rilievo effettuato ha elaborato le planimetrie che si allegano (Allegati n° 6, 7, 8 e 9).





Ingresso pedonale via Abruzzi n° 15

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ingresso Traversa Abruzzi n° 2



Ingresso Traversa Abruzzi n° 2





Ingresso via Abruzzi n° 15 e laboratorio piano terra



Zona uffici





Uffici



Ufficio





Sala esposizione



Corridoio





Magazzino e scala che conduce al magazzino del primo piano



Magazzino primo piano



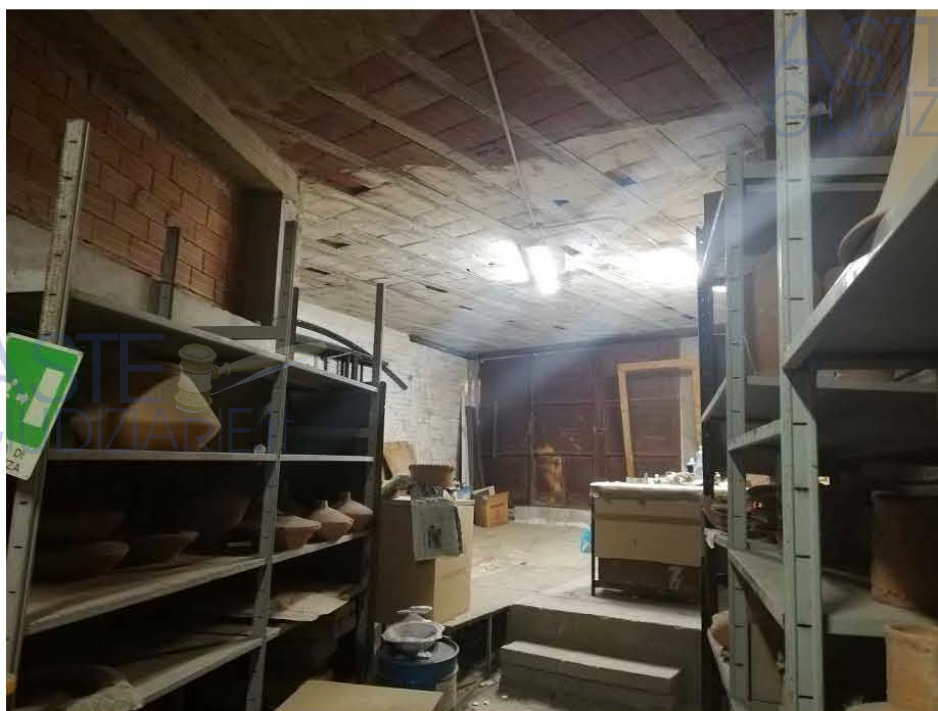


Magazzino



Magazzino





Zona ingresso carrabile materiali Traversa Abruzzi n° 2



Laboratorio piano terra.



Le superfici utili dell'unità immobiliare sono le seguenti:

Piano terra	
Ingresso - laboratorio	83,50 m ²
Ufficio	9,95 m ²
Ufficio	9,25 m ²
Ufficio	21,50 m ²
Disimpegno	4,85 m ²
Sala esposizione	35,00 m ²
Magazzino	25,85 m ²
Wc	1,70 m ²
Wc	1,75 m ²
Primo piano	
Zona ingresso materiali	25,20 m ²
Fossa argilla	6,80 m ²
Laboratorio	62,50 m ²
Magazzino	60,00 m ²
Magazzino	150,70 m ²
Corridoio / rampa	20,25 m ²
Totale superficie utile coperta	518,80 m²



Il locale confina con il giardino di proprietà condominiale, la via Abruzzi, la Traversa Abruzzi e l'edificio adiacente censito al NCEU alla Sezione A, foglio 5 e mappale 573.

I dati catastali integrali del NCEU, aggiornati al 25/04/2022 e come risulta dalla visura catastale (allegato 10), sono i seguenti:

- Comune di Cagliari, Sezione A, Foglio: **5** Particella: **1539**
Subalterno: **26**, categoria D/7, Zona Censuaria 1, rendita € 2.850,00, Via Abruzzi n° 15 piano T-S1.

QUESITO N° 4

4) La descrizione del bene ed i dati catastali indicati l'Atto di Pignoramento rep. 761 del 21/02/2020, notificato in data 21/02/2020 e trascritto il 20/03/2020 nel Registro Generale col n° 7.582 e nel Registro Particolare col n° 5.783, corrispondono alla descrizione attuale dei beni e ne consentono l'individuazione univoca.

QUESITO N° 5

5) I dati e la planimetria catastale dell'immobile corrispondono allo stato dei luoghi e non vi è necessità di apportare modifiche catastali. Si allega la planimetria catastale (Allegato 11).



QUESITO N° 6

6) L'edificio nel quale vi è il bene pignorato venne costruito antecedentemente all'anno 1967.

In seguito ad alcune modifiche apportate antecedentemente all'anno 1967 ed alle domande di condono presentate, il Comune di Cagliari rilasciò le tre seguenti concessioni edilizie in sanatoria:

1. Concessione Edilizia in sanatoria n° 314 prot. n° 3746 del 12/07/1996 per i lavori consistenti nella modifica della distribuzione degli spazi interni e dei prospetti;
2. Concessione Edilizia in sanatoria n° 4.909 prot. n° 3756 del 12/07/1996 per i lavori consistenti nella modifica della distribuzione degli spazi interni e la variazione della destinazione d'uso;
3. Concessione Edilizia in sanatoria n° 4.910 prot. n° 3757 del 12/07/1996 per i lavori consistenti nell'ampliamento di un vano per la superficie di 60,35 m².

Infine, il 16/06/2016, con protocollo n° 197.042, il Servizio Edilizia Privata del Comune di Cagliari, viste le summenzionate Concessioni Edilizie in sanatoria, ha attestato che l'unità immobiliare è destinata ad uso "artigianale".

Lo stato dei luoghi corrisponde agli schemi planimetrici allegati alle concessioni in sanatoria e nell'immobile non sono presenti opere abusive. Si allega la copia delle concessioni edilizie e dell'attestazione circa la destinazione d'uso (Allegato 12).

QUESITO N° 7

7) Il bene non può essere suddiviso in lotti.

QUESITO N° 8

8) L'unità immobiliare è pignorata per l'intero.

QUESITO N° 9

9) Il bene è in possesso della [REDACTED], amministratrice della [REDACTED] ed è ingombro con scaffalature e materiale ceramico.

QUESITO N° 10

10) Il bene è proprietà di una società e quindi non è occupato dall'ex coniuge.

QUESITO N° 11

11) Sul bene pignorato non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 12

12) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno

dei suddetti titoli.

QUESITO N° 13

13) Per la valutazione dell'immobile si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali *"il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come *"il più probabile"*, cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si approda è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e



generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve comunque essere evidenziato che trattasi del "più probabile" valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

a) Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario»



ASTE GIUDIZIARIE.it

referito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

b) Il principio dell'Unicità.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi.

Nel caso in esame si farà inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

c) Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale



all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta. Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale situazione aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

d) L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare per beni con destinazione artigianale e commerciale, per i quali attualmente le transazioni immobiliari non sono molto elevate. Ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie



estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili certe e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;
- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione.

Si opera poi il confronto sulla base della scala dei prezzi storici di mercato in epoca non molto remota alla data di valutazione.

Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche dei beni.

Per tale motivo si è deciso di operare, adottando come detto, il



criterio di stima sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali con riferimento ad un mercato "medio". In relazione a ciò il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta. Le suddette indagini sono state svolte attingendo informazioni da professionisti, operatori immobiliari, banche dati, consulente immobiliare edito da Il Sole 24 Ore e banca dati OMI.

Si precisa infine che il valore del bene viene determinato anche considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, che in questo caso sono assenti.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta piano terra) + (superficie lorda coperta



primo piano) = $238,43 \text{ m}^2 + 356,58 = 595,01 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $595,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di locali artigianali di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nel Comune di Cagliari e nella zona del Quartiere Is Mirionis, con grado di finitura simile, oscilla intorno a $900,00 \text{ €/m}^2$.

Per considerare la riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto si ritiene di poter adottare il valore di $850,00 \text{ €/m}^2$.

Il valore dell'immobile sarà: $595,00 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 505.750,00$ che può essere arrotondato a $\text{€ } 500.000,00$.

Il più probabile valore dell'immobile è € 500.000,00.

QUESITO N° 14

14) Il locale pignorato fa parte dell'edificio del Condominio Via Abruzzi n° 11 a Cagliari amministrato dalla [REDACTED]

[REDACTED] La rata mensile spettante al locale sottoposto a pignoramento è di $\text{€ } 15,00$ e alla data del 31/12/2021, come risulta dal bilancio per l'anno 2022 che si allega (Allegato 13) vi sono rate insolute per un ammontare di $\text{€ } 1.674,82$. La rata condominiale mensile è di $\text{€ } 15,10$.



QUESITO N° 15

15) La check list è stata predisposta e depositata telematicamente il 15/05/2022.

RISPOSTA SINTETICA AI QUESITI.

QUESITO	RISPOSTA
1	L'informativa è stata consegnata con pec il 25/04/2022
2	Il creditore ha depositato la relazione notarile. Il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Sono state acquisite le mappe catastali dei beni. Il CTU ha acquisito l'atto di provenienza ultraventennale. Il debitore è una società.
3	Per la descrizione e i dati catastali si veda la relazione.
4	La descrizione del bene ed i dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento corrispondono alla descrizione attuale dei beni.
5	I dati dei beni e le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto e non presentano difformità.
6	Non sono presenti abusi edilizi.
7	Non è possibile la formazione di lotti.
8	Gli immobili sono pignorati per l'intero.
9	L'immobile è in possesso della Signora [REDACTED] amministratrice della [REDACTED] ed è ingombro con scaffalature e materiale ceramico.
10	Gli immobili non sono occupati dall'ex coniuge.
11	Sui beni non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.
12	I beni pignorati non sono gravati da censo o uso civico e il diritto sui beni pignorati è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.
13	Il più probabile valore del bene pignorato è di € 500.000,00.
14	Alla data del 31/12/2021 le rate insolute ammontano a € 1.674,82. La rata condominiale mensile è di € 15,10.
15	La check list è stata predisposta e depositata telematicamente il 15 maggio 2022



INVIO ELABORATO PERITALE ALLE PARTI.

Il 28 maggio 2022 il CTU ha inviato alle parti la propria relazione e gli allegati in essa citati ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

[REDACTED]

[REDACTED]

ALLEGATI.

Si producono quale parte integrante della relazione:

- 1) Allegato 1 – atto di provenienza ultraventennale.
- 2) Allegato 2 – verbale del sopralluogo.
- 3) Allegato 3 – pec invio informativa.
- 4) Allegato 4 - ricevuta avvenuta consegna informativa al debitore.
- 5) Allegato 5 – atto acquisto immobile da parte debitore.
- 6) Allegato 6 – planimetria piano terra elaborata dal CTU.
- 7) Allegato 7 – planimetria primo piano elaborata dal CTU.
- 8) Allegato 8 – planimetria piano terra quotata elaborata dal CTU.
- 9) Allegato 9 – planimetria primo piano quotata elaborata dal CTU.
- 10) Allegato 10 – visura catastale.
- 11) Allegato 11 - planimetria catastale.
- 12) Allegato 12 – concessioni edilizie.



- 13) Allegato 13 – bilancio condominio.
- 14) Allegato 14 – Prospetto riassuntivo quesiti;
- 15) Allegato 15 – Relazione CTU priva di dati sensibili.



CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 37 facciate corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 28 maggio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Ing. Enrico Montalbano

