

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Spazio in bianco per apposizione di autorizzazioni o firme

PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. n. 83/2022

Giudice: D.ssa FLAMINIA IELO

Allegato - Versione - Data - ID - U

Committente

Il resp. tecnico / professionista

Società di Ingegneria

Allegato A
Versione: 1
04/12/2024

Tribunale di Cagliari

Dott. Ing. Arch.
Stefano Ibba

DEARIS

ID commessa: 5302az



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI

N. 5964

Dott. Ing. STEFANO IBBA

www.dearis.org
studidearis@gmail.com
Via Botticelli 126, 09045,
Quartu Sant'Elena (CA)

DEARIS - SRLS a socio unico

Indice

1 Definizione dell'incarico.....	4
2 Inizio delle operazioni peritali.....	8
3 Quesito n° 1 – Verifica e acquisizione documenti.....	9
3.1 Verifica e acquisizione dei documenti utili all'espletamento dell'incarico	9
3.2 Cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio	9
3.2.1 Immobili pignorati per l'intero	9
4 Quesito n° 2 – Descrizione immobili.....	10
4.1 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento	10
4.1.1 Localizzazione e caratteristiche generali.....	10
4.1.2 Consistenza e Caratteristiche costruttive dell'Unità Immobiliare.....	10
5 Quesito n° 3 – Accertamento catastale.....	12
6 Quesito n° 4 – Difformità.....	12
7 Quesito n° 5 – Strumenti urbanistici.....	12
8 Quesito n°6 – Possibilità frazionamenti.....	13
9 Quesito n° 7 – Divisibilità	13
10 Quesito n° 8 – Disponibilità degli immobili	13
11 Quesito n° 9 – Occupazione coniuge.....	14
12 Quesito n° 10 – Vincoli.....	14
13 Quesito n° 11 – Diritto sul bene.....	14
14 Quesito n° 12 – Determinazione valore.....	14
14.1 Metodo di stima.....	14
14.2 Immobile.....	16
14.2.1 Computo superfici	17
14.3 Stima	17
14.3.1 Stima comparativa dell'immobile.....	17

14.3.2 Stima sintetica dell'immobile.....	18
14.3.3 Stima analitica attraverso canoni di locazione.....	19
14.3.4 Conclusioni	19
15 Quesito n° 14 – Spese.....	21
16 Quesito n° 15 – Check list	21
17 Conclusioni.....	22
18 Allegati alla perizia.....	23

1 Definizione dell'incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Stefano Ibba nato a Cagliari il 08/07/1978, con studio in Quartu Sant'Elena, via Sandro Botticelli n. 126, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al N° 5964 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, incaricato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cagliari Dott.ssa Flaminia Ielo il 02/05/2024 in qualità di C.T.U. nel procedimento di esecuzione

immobiliare di cui sopra, per rispondere ai seguenti quesiti:

- 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo

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

6) indichi l'utilizzazione dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;

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

8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, indichi i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di

congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);

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

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

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

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

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

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

DISPONE, inoltre, che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) formuli tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

2 Inizio delle operazioni peritali

In data **12/06/2024** è stata presentata, a mezzo PEC, richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia Privata del Comune di Narcao, per l'ottenimento della copia degli elaborati grafici e della documentazione relativa all'immobile oggetto dell'esecuzione.

In data **23/07/2024** sono stati ricevuti, a mezzo PEC, i documenti richiesti tramite l'accesso agli atti presso l'Ufficio di Edilizia privata del Comune di Narcao dell'intero stabile nel quale ubicata l'unità oggetto di perizia.

In data **16/09/2024** è stato effettuato il sopralluogo e i relativi rilievi metrici e fotografici presso l'immobile sito nel **Comune di Narcao in Via Villaperuccio n°13, distinto al Catasto fabbricati al foglio 5, particella 155, subalterno 2.**



3 Quesito n° 1 – Verifica e acquisizione documenti

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti 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 continuità nelle trascrizioni relative all'ultimo ventennio; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; 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.

3.1 Verifica e acquisizione dei documenti utili all'espletamento dell'incarico

Tutta la documentazione utile all'espletamento dell'incarico è stata verificata e acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e con la consultazione di tutti gli atti depositati telematicamente presso il Tribunale di Cagliari.

3.2 Cronistoria dei titoli di provenienza nel ventennio

Di seguito viene predisposto, in base alla documentazione in atti e dall'esame dei registri, note e annotazioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cagliari, l'elenco di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei seguenti beni pignorati:

3.2.1 Immobili pignorati per l'intero

In Comune di Narcao, fabbricato ad uso commerciale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 5, Mappale 155, Subalterno 2.

TRASCRIZIONI

Si veda l'Ispezione Ipotecaria, allegata alla Documentazione catastale, datata 10/10/2024.

4 Quesito n° 2 – Descrizione immobili

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.).

4.1 Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

IMMOBILI PIGNORATI PER INTERO

Unità immobiliare ad uso commerciale, con destinazione d'uso magazzino, ubicata in Via Villaperuccio n.13, censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Narcao come segue: Foglio 5, Mappale 155, Subalterno 2, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 519 mq, Rendita catastale Euro 804,12.

Il giorno 16 Settembre 2024 alle ore 11.00 in comune di NARCAO (SU), si è proceduto alle operazioni peritali di misurazione, rilievo fotografico e stesura di un promemoria relativo alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'immobile.

4.1.1 Localizzazione e caratteristiche generali

Coordinate geografiche 39°9'57.78"N 8°40'40.84"E. Si tratta di una zona sub-periferica del comune di Narcao (SU), a uso prevalentemente residenziale.

4.1.2 Consistenza e Caratteristiche costruttive dell'Unità Immobiliare

Consistenza

Dagli elaborati a disposizione e dal rilievo effettuato l'appartamento è situato al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, il cui accesso è sul retro dello stabile, ubicato nel cortile in comune con le altre unità.

L'unità si sviluppa in un unico vano, più una zona separata dedicata ai servizi igienici.

L'unità immobiliare ha caratteristiche costruttive di livello sufficiente.

Il vano risulta luminoso in quanto è finestrato su tutti i lati.

Caratteristiche costruttive

L'edificio è realizzato presumibilmente con struttura portante in calcestruzzo armato, con muratura di tamponamento in laterizio, solaio in latero-cemento e copertura inclinata costituita da due falde. Dal sopralluogo si evidenzia che l'edificio, in generale, si trova in buone condizioni: le finiture interne all'appartamento sono in discrete condizioni così come gli impianti.

La costruzione del fabbricato risale alla seconda metà degli anni '70, così come indicato nei documenti di progetto reperiti all'ufficio di edilizia privata del Comune di Narcao.

Finiture esterne

Le finiture esterne sui prospetti dello stabile sono di livello sufficiente. La facciata avrebbe bisogno di interventi di manutenzione.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio. Presentano danni esterni dovuti al sole e alle intemperie, ma risultano in buone condizioni.

L'accesso alle unità immobiliari facenti parte dello stabile è pavimentata ad uso carrabile.

Finiture interne

L'immobile è dotato complessivamente di finiture di buon livello: sebbene presenti le caratteristiche costruttive originarie di costruzione, avendo subito una recente ristrutturazione interna risulta essere in buono stato. La pavimentazione è uniforme nell'ambiente unico, realizzata tramite posa di gres porcellanato.

Nel bagno è presente un rivestimento sulle pareti per un'altezza di circa 180cm. Le apparecchiature igienico-sanitarie sono in ceramica, complete di rubinetteria di tipo ordinario. Nei bagni sono presenti: lavabo, vaso, bidet e piatto doccia.

Sulle pareti è presente un intonaco civile rasato a gesso, in buone condizioni di manutenzione, tinteggiato con pitture di varie tonalità.

L'ambiente presenta delle tramezzature parziali, poiché in passato veniva usato come showroom per un negozio di arredamento, perciò venivano ricreati più ambienti per simulare l'arredamento nelle stanze.

Impianti

L'unità è dotata di un'unica pompa di calore, probabilmente non sufficiente a riscaldare o raffreddare tutto l'ambiente.

L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico posto all'interno del bagno.

L'impianto idro-sanitario è sottotraccia con circuito di acqua calda e fredda.

L'impianto elettrico e di illuminazione si presenta in parte sottotraccia e in parte fuori traccia tramite delle canalette in pvc presenti nelle pareti e nei soffitti del vano. Vi sono un numero adeguato di punti luce, punti di comando e prese con interruttori e placche in plastica.

5 Quesito n° 3 – Accertamento catastale

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.

Comune di Narcao, unità immobiliare ad uso magazzino, distinto al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana F, Foglio 5 Mappale 155 Subalterno 2, C/2, piano primo.

I dati rilevati dalla documentazione corrispondono a quelli reali.

6 Quesito n° 4 – Difformità

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 non presenta difformità planimetriche rispetto alla planimetria catastale e alla documentazione reperita dall'ufficio comunale di edilizia privata, ad eccezione delle tramezzature realizzate per l'esposizione dei mobili (si vedano gli allegati planimetrici).

7 Quesito n° 5 – Strumenti urbanistici

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 con che, tra le condizioni di 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 dell'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.

Strumenti urbanistici vigente Comune di Narcao:

- **PUC - Piano Urbanistico Comunale di Narcao:** Zona B1 – Completamento saturo;
- **Mappa del danno potenziale Regione Sardegna (PAI_PGRA):** D4 – Danno potenziale molto elevato.

8 Quesito n°6 – Possibilità frazionamenti

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile in oggetto presenta la possibilità di frazionamento, conforme alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti, permettendo la suddivisione in unità immobiliari distinte.

Attualmente, essendo costituito da un unico vano, può essere venduto in un unico lotto.

9 Quesito n° 7 – Divisibilità

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

Il bene oggetto della presente perizia è pignorato per intero.

10 Quesito n° 8 – Disponibilità degli immobili

Accerti se l'immobile 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, dare 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 al momento del sopralluogo (settembre 2024) risulta **libero**.

11 **Quesito n° 9 – Occupazione coniuge**

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile non è risultato occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

12 **Quesito n° 10 – Vincoli**

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

Dai documenti acquisiti e dalle risultanze in loco sugli immobili in oggetto non sussiste alcun tipo di vincolo.

13 **Quesito n° 11 – Diritto sul bene**

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.

Dai documenti acquisiti e dalle risultanze in loco, il bene pignorato **non è gravato** da censo, livello o uso civico, e il diritto sul bene del debitore è la **proprietà**.

14 **Quesito n° 12 – Determinazione valore**

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, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

14.1 **Metodo di stima**

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato degli immobili si è proceduto nelle seguenti fasi:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate su ricerche di mercato e dati forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona, sono stati presi in esame immobili assimilabili a quello in esame;
2. Si è verificato tale risultato mediante l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari

dell'Agenzia del Territorio;

3. Si sono verificati, nuovamente, i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica (sulla base dei canoni di locazione).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.

Con l'utilizzo della seconda metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Con la terza metodologia è possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

Gli Immobili su indicati sono stati valutati utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito <http://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm> la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede, relative ad unità che siano oggetto di dinamiche di mercato. La norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio", riporta i seguenti criteri di computo della "superficie convenzionale vendibile". Per il computo della superficie convenzionale vendibile si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)."

Per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, il computo delle superfici è stato effettuato con i

criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- d) 30% delle superfici di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali fino a 25 mq;
- e) 10% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente;
- f) 15% delle superfici di balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva ma non comunicanti con i vani principali fino a 25 mq;
- g) 5% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente;
- h) 50% delle superfici di pertinenze esclusive di servizio se comunicanti con i vani principali;
- i) 25% delle superfici precedenti se non comunicanti;
- l) 10% delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte fino al limite costituito dalla somma della superficie dei vani principali e di quelli accessori diretti;
- m) 2% della quota eccedente delle superfici computate al punto precedente.

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

14.2 **Immobil**e

L'immobile oggetto della stima è sito nel Comune di Narcao ed è così individuato:

- DATI TOPONOMASTICI: Via Villaperuccio n.13 - piano 1;
- DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE: C.F. Foglio 5, Mappale 155, Subalterno 2;
- DATI URBANISTICI: Zona B1 – Completamento saturo - Normata da PUC.

14.2.1 *Computo superfici*

Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico), risultano essere le seguenti:

- Vano principale: mq 513,60;
- Servizi igienici: mq 6,85;
- Balcone: mq 25,24.

Superficie utile netta interna vani principali: **mq 520,45**

Superficie lorda totale (da rilievo): **mq 572,16**

Superficie commerciale (lorda totale + vani accessori): **mq 578,47**

14.3 *Stima*

14.3.1 *Stima comparativa dell'immobile*

Il comune in cui si trova l'immobile da periziare, non ha dato risultati soddisfacenti su immobili dalla destinazione e dimensione simili a quello oggetto di perizia.

Pertanto si è proceduto nella ricerca nei comuni limitrofi, che avessero caratteristiche tipologiche simili.

Risultati delle ricerche:

1. Nome agenzia: Aste Florio srl

Indirizzo: Via Giardini 12a, Narcao (SU)

Valutazione: 103.680,00 €

Scheda Tecnica di valutazione: immobile adibito a laboratorio per arti e mestieri. Tipologia capannone industriale. Immobile messo all'asta.

Anno di costruzione: N.P.

Dimensione: ca 325 mq

2. Nome agenzia: Cosmopolitan Centro Servizi Immobiliari - Cagliari

Indirizzo: Via Cattaneo, Iglesias (SU)

Valutazione: 165.000,00 €

Scheda Tecnica di valutazione: ubicato al primo piano di un centro commerciale, l'immobile si sviluppa su un unico ambiente con un antibagno e un bagno.

Anno di costruzione: anni N.P.

Dimensione: ca 400 mq.

Indirizzo	Prezzo	Prezzi medi in €/mq
1 Via Giardini, Narcao	€ 103.680,00	319,00 €/mq
2 Via Cattaneo , Iglesias	€ 165.000,00	412,50 €/mq

Considerando **ordinarie** tutte le possibili caratteristiche intrinseche ed estrinseche il valore commerciale a mq nel caso in esame può essere stimato pari a **365,75 €/mq**.

14.3.2 Stima sintetica dell'immobile

Considerando i dati dell'Osservatorio (riferiti al II semestre 2023) risulta che il valore di mercato in euro/mq per magazzini, ubicati nel Comune di Narcao, in stato conservativo normale in zona B1 - approvate oscilla tra un valore min. di 550 €/mq ed un valore max di 800 €/mq (come evidenziato nella schermata sottostante).

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CAGLIARI
Comune: NARCAO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	800	L	3	4,5	L
Negozi	NORMALE	650	900	L	4	5,5	L

Considerando una media tra i valori reperiti la quota di riferimento scelta è:

675,00 €/mq

IMMOBILE:

SUP COMMERCIALE = 578,47 mq

VALORE DI MERCATO = 675,00 €/mq

Immobile: 578,47 mq x 675,00 €/mq = 390.467,25 €

VALORE TOTALE RICAVATO = 390.467,25 €

14.3.3 Stima analitica attraverso canoni di locazione

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio si è arrivati ai seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq: magazzini, valore min 3 €/mq valore max 4,5 €/mq.

Prendendo in esame il valore medio, per le ragioni addotte nel paragrafo precedente, avremo:

$$3,75 \text{ €/mq} \times 578,47 \text{ mq} = 2169,26 \text{ €}$$

Si è valutato infine il canone d'affitto medio, al netto delle spese di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, servizi, amministrazione, ecc., nella misura del 5% del canone (dedotto dalla media delle detrazioni riportate in diversi testi specialistici in Estimo Immobiliare).

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO: $2169,26 \text{ €} + 5\% = 2277,72 \text{ €}$

Il valore così determinato (arrotondato a 2278,00 €) appare sufficientemente congruo con le caratteristiche dell'immobile. Peraltro in questi casi, è certamente più attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio.

Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente risultato:

1. Fitto mensile $R_m = 2277,72 \text{ €}$
2. Saggio annuo di capitalizzazione media (zone industriali): $r_m = 6,70 \%$

La determinazione del saggio di capitalizzazione, partendo da un valore medio reperibile nella letteratura tecnica, si ricava da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Si è valutato di utilizzare il saggio, pari a $r_m = 4,54\%$ con un valore (V) ricavato di:

$$V = R_m * (12 \text{ mesi}) / r_m = (2277,72 \text{ €} * 12) / 0,067 = 407.950,85 \text{ €}$$

14.3.4 Conclusioni

Riepilogando quindi i risultati ricavati con i diversi criteri estimativi, si ha:

1. Valore a €/mq desunto sulla base di ricerche di mercato attualizzate al 2024: **365,75 €/mq.**
2. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile, attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari: **675,00 €/mq.**

3. Valore risultante dalla stima analitica dell'immobile, attraverso i canoni di locazione forniti dall'Agenzia delle Entrate: **705,00 €/mq.**

Eseguendo la media aritmetica dei valori, risulta: **581,92 €/mq.**

Lo stato di conservazione dell'immobile e delle finiture interne è buono e si ritiene che non sia necessario nessuna rivalutazione del valore medio trovato .

Quindi il valore di mercato è:

$$578,47 \text{ mq} \times 581,92 \text{ €/mq} = \mathbf{336.621,33 \text{ €}}$$

Il più probabile valore di mercato aggiornato è: € 336.621,33

15 Quesito n° 14 – Spese

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.

Non risultano spese per l'amministrazione per l'immobile oggetto della presente perizia.

16 Quesito n° 15 – Check list

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.

La check list riguardante i principali controlli sulla documentazione di cui all'articolo 567, è fornita tra i documenti allegati alla presente relazione.

17 Conclusioni

Con quanto sopra, ritenendo di avere compiutamente assolto al mandato conferito, ho provveduto all'invio per posta elettronica della copia relazione al creditore procedente e al pignorato.

La presente consulenza verrà anche inviata telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Quartu Sant'Elena, li 04/12/2024

IL C.T.U.**Dott. Arch. Ing. Ibba Stefano**

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. Stefano IBBA
N. 5964

18 Allegati alla perizia

1. Verbale Sopralluogo
2. Relazione fotografica
3. Documentazione catastale
4. Documentazione comunale
5. Planimetria – Stato di fatto

