

TRIBUNALE DI CAGLIARI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Accalai Christian, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2022 del R.G.E.



contro:



SOMMARIO

Incarico	pag.3
Premessa	pag.6
Risposta quesito 1	pag.6
Risposta quesito 2	pag.6
Risposta quesito 3	pag.9
Risposta quesito 4	pag.10
Risposta quesito 5	pag.11
Risposta quesito 6	pag.16
Risposta quesito 7	pag.18
Risposta quesito 8	pag.18
Risposta quesito 9	pag.18
Risposta quesito 10	pag.19
Risposta quesito 11	pag.19
Risposta quesito 12	pag.19
Risposta quesito 13	pag.20
Risposta quesito 14	pag.21
Risposta quesito 15	pag.21



INCARICO

Con provvedimento del 23/05/2023 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Silvia Cocco, il sottoscritto Ing. Accalai Christian, con studio in Via Amsterdam, 16 - 09028 Sestu (CA), email ing.accalai@gmail.com, PEC christian.accalai@ingpec.eu, Tel. 347 6860850, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Si riportano di seguito i quesiti posti dal Giudice:

- 1) provveda, prima di tutto, ad 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 precedente 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 precedente 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 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;

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; alleghi, 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 propriet  o 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, nonch  per le eventuali spese condominiali insolute;

14) acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie gi  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 modalit  telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovr  precedere le risposte ai quesiti;



PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, in base all'atto di pignoramento, sono costituiti dai seguenti immobili:

- in comune di Sinnai, localita' "Cuili Lepuris", Villaggio delle Mimose, casa per civile abitazione, sita al viale della Foresta, censita al Catasto Fabbricati, partita 1002261, foglio 67, mappale 1874, categoria A/2, classe 7, vani 5 - in odio a *****
- in comune di Cagliari, avente ingresso comune dalla via Del Commercio n.29/31 e precisamente:
 - porzione di capannone articolata sul piano primo e secondo (lastrico), tra loro collegati con accesso esclusivo da corte comune, distinta nel Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 2, mappale 1310, sub.12, via del Commercio n.29, piano T-1-2, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 2082,00 , confinante con societ a' venditrice, corte comune per tre lati. Costituisce proprieta' esclusiva anche la scala che consente l'accesso dalla corte comune al piano primo;
 - locale terreno con area cortilizia annessa, con accesso da corte comune, distinto ne Catasto Fabbricati, alla sezione A, foglio 2, mappale 1310, subalterno 13, via del Commercio 29, piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 64, superficie catastale 220, rendita catastale euro 396,64, confinante con area comune, societ a' venditrice, *****; - in odio a ***** in comune di Cagliari, avente ingresso comune dalla via del Commercio n.29/31 e precisamente:
 - porzione di capannone articolata sul piano primo e secondo (lastrico), tra loro collegati con accesso esclusivo da corte comune, distinta nel Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 2, mappale 1310, subalterno 11, via del Commercio 29, piano T, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 2082,00 , derivato dal mappale 1310 sub.3 per variazione del 13.04.2006 n.12103.1/2006 prot. N. CA0106728 confinante con area condominiale, ***** per piu' lati.

Come risulta dal verbale d'udienza di incarico del 23/05/2023 viene dichiarata l'inefficacia del pignoramento limitatamente al bene censito al Catasto Fabbricati di Sinnai al foglio 67 part.1874 e pertanto detto immobile non s a r a' oggetto della presente relazione.

RISPOSTA AL QUESITO N.1

"Provveda, prima di tutto, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'ufficio"

Si e' provveduto ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore tramite raccomandata A/R in data 10/10/2023 tornata indietro con la dicitura "l'indirizzo e' insufficiente" successivamente la stessa informativa e' stata sia consegnata a mano che spedita via mail.



RISPOSTA AL QUESITO N.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 individuazione 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."

Da un attento esame della documentazione in atti si ritiene verificata la sua completezza sulla base dell'art.567, 2° comma c.p.c., in quanto tra gli atti è presente Certificazione Notarile del Notaio Antonio Trotta. La check list, allegata alla presente relazione riassume in forma dettagliata i principali controlli effettuati sulla documentazione presente in atti e sugli altri dati necessari alla procedura.

In data 14/09/2023 si è richiesta e ottenuta Visura storica catastale (che si allega alla presente Relazione). Si allegano altresì gli atti di acquisto datati 11/09/2006, 29/04/2008 ed il contratto di locazione datato 02/01/2021.

Si riporta di seguito l'elenco richiesto di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) ISCRIZIONE del 13/09/2006 n.ri 38064/6501

Notaio Sechi Gianmassimo rep. 67653/21888 del 11/09/2006

Ipoteca volontaria

A favore di: *****

Gravante su: Cagliari, sez.Urbana A, foglio 2, part.1310, sub.12-13

- 2) ISCRIZIONE del 30/04/2008 n.ri 15639/2940

Notaio Sechi Gianmassimo rep. 70192/23693 del 29/04/2008

Ipoteca volontaria



A favore di: *****

Gravante su: Cagliari, sez.Urbana A, foglio 2, part.1310, sub.11

3) ISCRIZIONE del 21/03/2013 n.ri 7177/766

Nascente da ipoteca legale

Emesso da ***** con sede in Firenze rep. 1099/2513 del 13/03/2013 Gravante su: Cagliari, sez.Urbana A, foglio 2, part.1310, sub.11

4) TRASCRIZIONE del 09/05/2022 n.ri 14226/10426

Verbale di pignoramento Immobili

A favore di: ***** con sede in Conegliano (TV) P.I. *****

PROVENIENZE VENTENNALI

- IMMOBILI UBICATI IN CAGLIARI, VIA DEL COMMERCIO 29/31

Si precisa che, come risulta anche dalla relazione notarile del notaio Antonio Trotta, nel pignoramento oggetto della presente relazione viene indicato l'immobile individuate catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, sub.12, quando questo e' stato soppresso generando gli immobili: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, sub.15-16-17-18-19-20. Inoltre nello stesso pignoramento viene indicato l'immobile individuate catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, sub.13, quando questo e' stato soppresso generando l'immobile: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1718, sub.1.

Cio' premesso gli immobili oggetto della presente relazione sono attualmente identificati al catasto urbano di Cagliari: sez.A, foglio 2, part.1310, sub.11-15-16-17-18-19-20 e part.1718 sub.1.

Gli immobili in Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, sub.15-16-17-18-19-20 e part.1718 sub.1 sono pervenuti:

- a ***** per quota 1/1 (nella loro precedente identificazione part.1310 sub.12-13) in virt u' di atto tra vivi, compravendita a rogito del notaio Sechi Gianmassimo da Cagliari in data 11/09/2006 rep.67652/21887 trascritto il 13/09/2006 ai nn.38063/25700 da potere di ***** con sede in Cagliari c.f. *****

- a ***** per quota 1/1 (nella loro precedente identificazione foglio 2 part. 198/AC, 198/B, 141/D e 141/I) in virt u' di atto tra vivi, trasformazione di soci eta' a rogito del notaio Giagheddu Giovanni da Cagliari in data 27/06/1989, rep.25013 trascritto il 19/09/1989 ai nn.23820/17619 da potere di ***** con sede in Cagliari c.f. 00176860922

- a ***** con sede in Cagliari c.f. ***** per quota 1/1 in virt u' di atto tra vivi, trasformazione di soci eta' a rogito del notaio Giagheddu Giovanni da Cagliari in data 16/10/1984, rep.19327 trascritto il 20/02/1984 ai nn.4548/3796 da potere di *****



- a ***** con sede in Cagliari per quota 1/1 (nella loro precedente identificazione foglio 2 part. 198/AC, 198/B, 141/D e 141/I) in v i r t u' di atto tra vivi, compravendita a rogito del notaio Giagheddu Giovanni da Cagliari in data 21/03/1969, rep.7509 trascritto il 03/04/1969 ai nn.5519/4352 da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED]

L'immobile in Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, sub.11 e' pervenuto:

a ***** per quota 1/1 in v i r t u' di atto tra vivi, compravendita a rogito del notaio Sechi Gianmassimo da Cagliari in data 29/04/2008 rep.70191/23692 trascritto il 30/04/2008 ai nn.15638/10707 da potere di ***** , con sede in Cagliari c.f. *****

a ***** per quota 1/1 (nella loro precedente identificazione foglio 2 part. 198/AC, 198/B, 141/D e 141/I) in v i r t u' di atto tra vivi, trasformazione di soci eta' a rogito del notaio Giagheddu Giovanni da Cagliari in data 27/06/1989, rep.25013 trascritto il 19/09/1989 ai nn.23820/17619 da potere di ***** con sede in Cagliari c.f. 00176860922

- a ***** con sede in Cagliari c.f. 00176860922 per quota 1/1 in v i r t u' di atto tra vivi, trasformazione di soci eta' a rogito del notaio Giagheddu Giovanni da Cagliari in data 16/10/1984, rep.19327 trascritto il 20/02/1984 ai nn.4548/3796 da potere di *****

- a ***** con sede in Cagliari per quota 1/1 (nella loro precedente identificazione foglio 2 part. 198/AC, 198/B, 141/D e 141/I) in v i r t u' di atto tra vivi, compravendita a rogito del notaio Giagheddu Giovanni da Cagliari in data 21/03/1969, rep.7509 trascritto il 03/04/1969 ai nn.5519/4352 da potere di [REDACTED]

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste cont in uita' nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della propri eta' antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della propri eta' risulta attualmente invariata.

Il sig. ***** risulta di stato civile libero come da certificato di stato civile che si allega.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- IMMOBILI UBICATI IN CAGLIARI, VIA DEL COMMERCIO 29/31

RISPOSTA AL QUESITO N.3

"Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, localita', 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.)"

VERBALE DI SOPRALUOGO E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Gli immobili pignorati, cui si è potuto accedere alla presenza del proprietario sig. ***** in data 23/10/2023, sono situati in comune di Cagliari, con accesso al n.29/31 di via del Commercio, individuabili catastalmente al Catasto Fabbricati: sez.A, foglio 2, part.1310, sub.11-15-16-17-18-19-20 e part.1718 sub.1 e fanno parte di una più vasta area recintata nella quale sono presenti anche altri capannoni industriali ed una rivendita di materiale per l'edilizia.

Per quanto riguarda il subalterno 11 si tratta di una porzione di capannone industriale delle dimensioni interne di 29,70 m per 9,90 m, altezza interna di 3,90 m suddiviso in due ambienti rispettivamente di circa 230 mq e circa 55 mq. Attualmente l'immobile appare in stato di abbandono ma le sue condizioni sono abbastanza buone come si può vedere anche dalla allegata documentazione fotografica. Attraverso un secondo ingresso esterno si accede ad una rampa di scale che porta ad un primo livello nel quale sono presenti tre immobili distinti al catasto fabbricati come subalterni 17,18 e unione dei due subalterni 15 e 16. I primi due sono realizzati ad uso uffici, mentre il terzo appare incompleto nella costruzione, al rustico e sembrerebbe destinato a deposito. L'altezza interna è di 2,95 m.

L'immobile accatastato col subalterno 17 è formato da un ampio ingresso della superficie di circa 20 mq, tre stanze delle dimensioni di circa, 6, 6 e 12 mq ed un bagnetto cieco di circa 2,60 mq per una superficie complessiva calpestabile di circa 50 mq. Le condizioni dell'immobile sono buone come si può vedere dall'allegata documentazione fotografica, la pavimentazione è in gres porcellanato, l'impianto elettrico canalizzato esterno.

L'immobile accatastato col subalterno 18 è formato da un ingresso della superficie di circa 10 mq, tre stanze di circa 12 mq l'una di cui una divisa in due parti da un tramezzo ed un bagnetto di circa 3 mq per una superficie calpestabile di circa 50 mq. Le condizioni dell'immobile sono buone come si può vedere dall'allegata documentazione fotografica.

L'immobile unione di quelli accatastati coi subalterni 15 e 16 è al rustico per una superficie calpestabile di circa 150 mq.

L'immobile individuabile catastalmente col mappale 1718 sub.1 è un magazzino isolato a piano terra della superficie calpestabile di circa 55 mq.

RISPOSTA AL QUESITO N.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”

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento:

- in comune di Cagliari, avente ingresso comune dalla via Del Commercio n.29/31 e precisamente:
 - porzione di capannone articolata sul piano primo e secondo (lastrico), tra loro collegati con accesso esclusivo da corte comune, distinta nel Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 2, mappale 1310, sub.12, via del Commercio n.29, piano T-1-2, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 2082,00, confinante con società venditrice, corte comune per tre lati. Costituisce proprietà esclusiva anche la scala che consente l'accesso dalla corte comune al piano primo;



- locale terreno con area cortilizia annessa, con accesso da corte comune, distinto ne Catasto Fabbricati, alla sezione A, foglio 2, mappale 1310, subalterno 13, via del Commercio 29, piano T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 64, superficie catastale 220, rendita catastale euro 396,64, confinante con area comune, società venditrice, Sigma Schede; - in odio a *****

- in comune di Cagliari, avente ingresso comune dalla via del Commercio n.29/31 e precisamente:

- porzione di capannone articolata sul piano primo e secondo (lastrico), tra loro collegati con accesso esclusivo da corte comune, distinta nel Catasto Fabbricati alla sezione A, foglio 2, mappale 1310, subalterno 11, via del Commercio 29, piano T, zona censuaria 1, categoria D/8, rendita catastale euro 2082,00, derivato dal mappale 1310 sub.3 per variazione del 13.04.2006 n.12103.1/2006 prot. N. CA0106728 confinante con area condominiale, ***** per più lati.

Risulta in parte modificata in quanto l'immobile individuate catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, sub.12 è stato soppresso generando gli immobili: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, sub.15-16-17-18-19-20 e l'immobile individuate catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, sub.13 è stato a sua volta soppresso generando l'immobile: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1718, sub.1.

Ciò premesso gli immobili oggetto della presente relazione sono attualmente identificati al catasto urbano di Cagliari: sez.A, foglio 2, part.1310, sub.11-15-16-17-18-19-20 e part.1718 sub.1.

RISPOSTA AL QUESITO N.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"

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano accatastati. Per quanto riguarda le difformità presenti si ritiene che gli aggiornamenti catastali debbano essere apportati successivamente nel caso si proceda ad una regolarizzazione delle stesse con accertamento di conformità o nel caso si riportino gli immobili alle condizioni di progetto.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

- IMMOBILI UBICATI IN CAGLIARI, VIA DEL COMMERCIO 29/31

Per la determinazione della superficie commerciale si è utilizzato come riferimento la Norma UNI 10750/2005 "Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate" che, per quanto non sia Norma di Legge, costituisce un chiaro riferimento per gli operatori del settore immobiliare. In criteri indicati in questa Norma sono del tutto analoghi a quelli utilizzati dalla Camera di Commercio di Cagliari e dall'Agenzia del territorio.

Il computo delle superfici coperte viene effettuato con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% dei muri perimetrali esterni;



- 50% dei muri perimetrali comuni;
- 100% delle pareti divisorie interne;
- 60% delle verande;
- 25% di balconi lastrici solari fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;
- 35% di terrazze e loggiati fino a 25 mq + 10% dell'eccedenza;
- 10% di giardini e aree di pertinenza fino a 25 mq + 2% dell'eccedenza.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.1

Immobili in comune di Cagliari, via del Commercio 29/31 individuati catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterni 11-15-16-17-18, derivati da quelli presenti nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterni 11-12.

SUBALTERNO 11

Superficie calpestabile:	283,00 mq
Pareti divisorie interne:	1,20 mq
Percentuale muri perimetrali:	<u>12,50 mq</u>
Totale superficie commerciale =	296,70 mq

SUBALTERNI 15-16

Superficie calpestabile:	154,00 mq
Pareti divisorie interne:	0,00 mq
Percentuale muri perimetrali:	<u>6,00 mq</u>
Totale superficie commerciale =	160,00 mq

SUBALTERNO 17

Superficie calpestabile:	47,50 mq
Pareti divisorie interne:	1,50 mq
Percentuale muri perimetrali:	<u>5,00 mq</u>
Totale superficie commerciale =	54,00 mq

SUBALTERNO 18

Superficie calpestabile:	46,90 mq
Pareti divisorie interne:	1,80 mq
Percentuale muri perimetrali:	<u>4,00 mq</u>
Totale superficie commerciale =	52,70 mq

Per determinare la superficie commerciale del lotto 1, tenendo conto di quanto meglio specificato nello rispondere al quesito n.6 relativo agli abusi edilizi e tenendo conto del fatto che i subalterni 15 e



16 sono al rustico si e' deciso di sommare le superfici commerciali relative ai subalterni 11, 17 e 18, ed il 50% di quella relativa ai subalterni 15/16 arrivando per il lotto n.1 ad una superficie commerciale pari a 483,40 mq.



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.2

Immobile in comune di Cagliari, via del Commercio 29/31, individuato catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1718, sub.1, derivato da quello presente nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterno 13.

Superficie calpestabile:	54,32 mq
Pareti divisorie interne:	0,00 mq
Percentuale muri perimetrali:	<u>6,28 mq</u>
Totale superficie commerciale =	60,60 mq

DATI CATASTALI

- IMMOBILI UBICATI IN CAGLIARI, VIA DEL COMMERCIO 29/31

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	2	1310	11		D/8				2082,00	T	
A	2	1310	15		D/8				538,00		
A	2	1310	16		D/8				532,00		
A	2	1310	17		D/8				514,00		
A	2	1310	18		D/8				634,00		
A	2	1310	19		F/5			278 mq			
A	2	1718	1		C/2	1	64 mq	220 mq	396,64		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- IMMOBILI UBICATI IN CAGLIARI, VIA DEL COMMERCIO 29/31

Periodo	Proprietà	Dati catastali
FOGLIO 2 PART.1310 SUB.11		
Dal 28/07/1981 al 27/07/2001	*****	Catasto Fabbricati Tipo denuncia: protocollo anno 1981 num.5674



Dal 27/07/2001 al 06/12/2001

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310



Dal 06/12/2001 al 13/04/2006

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.3

Dal 13/04/2006 al 29/04/2008

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.11

Dal 29/04/2008 a oggi

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.11



FOGLIO 2 PART.1310 SUB.15

Catasto **Fabbricati**

Dal 28/07/1981 al 27/07/2001

Tipo denuncia: protocollo anno1981 num.5674

Dal 27/07/2001 al 06/12/2001

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310

Dal 06/12/2001 al 13/04/2006

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.3

Dal 13/04/2006 al 11/09/2006

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.15

Dal 11/09/2006 a oggi

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.15



FOGLIO 2 PART.1310 SUB.16

Tipo denuncia: protocollo anno1981 num.5674

Dal 28/07/1981 al 27/07/2001

Dal 27/07/2001 al 06/12/2001

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310

Dal 06/12/2001 al 13/04/2006

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.3

Dal 13/04/2006 al 11/09/2006

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.15

Dal 11/09/2006 a oggi

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.15



FOGLIO 2 PART.1310 SUB.17

Dal 28/07/1981 al 27/07/2001

Dal 27/07/2001 al 06/12/2001

Dal 06/12/2001 al 13/04/2006

Tipo denuncia: protocollo anno 1981 num. 5674

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.3

Dal 13/04/2006 al 11/09/2006

Dal 11/09/2006 al 03/02/2010

Dal 03/02/2010 a oggi

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.12

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.12

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.17

FOGLIO 2 PART.1310 SUB.18

Dal 28/07/1981 al 27/07/2001

Dal 27/07/2001 al 06/12/2001

Dal 06/12/2001 al 13/04/2006

Dal 13/04/2006 al 11/09/2006

Dal 11/09/2006 al 03/02/2010

Dal 03/02/2010 a oggi

Tipo denuncia: protocollo anno 1981 num. 5674

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.3

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.12

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.12

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.18

FOGLIO 2 PART.1310 SUB.18

Dal 28/07/1981 al 27/07/2001

Dal 27/07/2001 al 06/12/2001

Dal 06/12/2001 al 13/04/2006

Tipo denuncia: protocollo anno 1981 num. 5674

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.3

Catasto **Fabbricati**



Dal 13/04/2006 al 11/09/2006

Fig.2 part.1310 sub.12

Dal 11/09/2006 al 03/02/2010

Dal 03/02/2010 a oggi

FOGLIO 2 PART.1718 SUB.1

Dal 13/07/2006 al 11/09/2006

Dal 11/09/2006 al 20/06/2014

Dal 20/06/2014 a oggi

Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.12Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.19Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.13Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1310 sub.13Catasto **Fabbricati**
Fig.2 part.1718 sub.1**NORMATIVA URBANISTICA**- **IMMOBILI UBICATI IN CAGLIARI, VIA DEL COMMERCIO 29/31****RISPOSTA AL QUESITO N.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"

16



L'immobile oggetto di pignoramento e' situato in zona omogenea D confermata, (ex sottozona D1), agglomerato Macchiareddu, del PUC di Cagliari.

Per tale zona il PUC prevede:

- Rapporto massimo sup.coperta/sup.lotto: 0,40
- Indice utilizzazione area calpestio/area lotto: 0,60
- Distanza fabbricati verso strade con accesso carrabile: 15 m
- Distanza fabbricati verso confini lotto: 8 m



REGOLARITA' EDILIZIA

- IMMOBILI UBICATI IN CAGLIARI, VIA DEL COMMERCIO 29/31

Lotto n.1

Immobili in comune di Cagliari, via del Commercio 29/31 individuati catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterni 11-15-16-17-18, derivati da quelli presenti nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterni 11-12.

Gli immobili non risultano regolari per la legge n° 47/1985, in quanto non e' stata trovata alcuna documentazione in Comune relativa alla suddivisione dell'immobile originario di un unico piano di altezza pari a 8,30 m, mediante realizzazione di un solaio, tramezzatura e nuove aperture esterne (senza aumento di volumetria) in cinque immobili di cui uno al piano terra e quattro al primo piano.

Si ritiene che tali illeciti non siano sanabili 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, e' 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 e viceversa nel caso in esame le ragioni di credito risultano di data posteriore.

Tuttavia si ritiene altresì che si possa procedere mediante accertamento di conformita'.

Si ritiene che a causa degli abusi riscontrati e della necessita' di procedere ad accertamento di conformita' i costi per la regolarizzazione urbanistica degli immobili di cui al lotto n.1 possano essere valutati come sotto riportato:

- mq da sottoporre a accertamento di conformita': 250 mq
- costo di costruzione a mq: 326,27 €
- aliquota: 10%
- calcolo doppio costo di costruzione: $250 \times 326,27 \times 0,125 \times 2 = 20391,87$

Sommando al costo sopra stimato costi accessori e spese tecniche si ritiene di stimare i costi per regolarizzare urbanisticamente gli immobili di cui al lotto 1 in € 25000,00.

Lotto n.2

Immobile in comune di Cagliari, via del Commercio 29/31, individuato catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1718, sub.1, derivato da quello presente nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterno 13.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, ma risulta gia' oggetto di condono edilizio in fase di definizione (pratica n.13047).



Tutte le costruzioni sia relative al lotto n.1 che relative al lotto n.2 sono successive al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il Comune non ha fornito certificato di agibilità degli immobili.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

RISPOSTA AL QUESITO N.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”

Si ritiene opportuno vendere i beni pignorati in due lotti.

Il lotto n.1 comprende gli immobili individuati catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterni 11-15-16-17-18, derivati da quelli presenti nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterni 11-12.

Il lotto n.2 comprende l'immobile individuato catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1718, sub.1, derivato da quello presente nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterno 13.

RISPOSTA AL QUESITO N.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”

L'immobile risulta pignorato per intero.

STATO DI OCCUPAZIONE

RISPOSTA AL QUESITO N.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)"

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano locati alla società ***** con sede in Cagliari, viale *****, con contratto di locazione datato 2/1/2021, per un corrispettivo pari a 500 €/mese, per una durata di 8 anni, rinnovabile agli 8 anni successivi. Il canone fissato dal contratto non è giudicato congruo in quanto la superficie locata, senza considerare né il locale al rustico né il magazzino isolato a piano terra è di circa 380 mq e considerando un canone di 3,5 €/(mq x mese), ritenuto congruo per immobili con le caratteristiche degli immobili pignorati, si arriverebbe ad un corrispettivo pari a 1330 €/mese. Nel caso di vendita con locazione in corso, tenendo conto della durata del contratto d'affitto e della data di stipula si ritiene che gli immobili debbano essere deprezzati del 25%.

RISPOSTA AL QUESITO N.10

"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 occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO N.11

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

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

SERVITUO

RISPOSTA AL QUESITO N.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 vincoli"

Dalle verifiche fatte non risulta che i beni pignorati siano gravati da alcun censo, livello o uso civico.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

**LOTTO N.1**

- Immobili in comune di Cagliari, via del Commercio 29/31 individuati catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterni 11-15-16-17-18, derivati da quelli presenti nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterni 11-12.

LOTTO N.2

- Immobile in comune di Cagliari, via del Commercio 29/31, individuato catastalmente: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1718, sub.1, derivato da quello presente nell'atto di pignoramento come: comune Cagliari, sez.A, foglio 2, part.1310, subalterno 13.

RISPOSTA AL QUESITO N.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”

Per procedere alla determinazione del valore dell'immobile, ovvero del valore più probabile che lo stesso, in regime di ordinaria e a assume in libero mercato, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto di adottare il metodo di stima sintetico detto “a valore di mercato”. Tale metodo consente di determinare il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima sulla base di un'indagine di mercato utilizzando, quale parametro di confronto, il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq). Nel caso in esame il confronto con immobili simili e di valore noto viene condotto tenendo conto delle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare: tecnologia costruttiva, luce ed altezza, ubicazione, vetusta, caratteristiche tecniche e di finitura, stato d'uso e manutenzione, funzionalità distributiva e condizioni di mercato. Tenuto conto delle indagini di mercato effettuate presso alcune agenzie immobiliari operanti nella zona e considerato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativo alle compravendite del II semestre 2022 è stata stabilita per gli immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di perizia (LOTTO N.1) una valutazione unitaria pari a 646,00 €/mq alla quale si è giunti partendo da un valore a mq per immobili in condizioni ottimali situati in prossimità di quello oggetto di perizia pari a 800,00 €/mq e procedendo a successive riduzioni come sotto riportato:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------|------|
| - Coeff. Di riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto | 0,95 |
| - Coeff. Di riduzione per stato di uso e manutenzione | 0,85 |
| - Coeff. Di riduzione per lo stato di possesso | 1,00 |
| - Coeff. Di riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili | 1,00 |

$$800 \times 0,95 \times 0,85 = 646,00 \text{ €/mq}$$



Per quanto riguarda il LOTTO N.2 procedendo in maniera analoga si è giunti ad una valutazione unitaria pari a 598,50 €/mq alla quale si è giunti partendo da un valore a mq per immobili in condizioni ottimali situati in prossimità di quello oggetto di perizia pari a 700,00 €/mq e procedendo a successive riduzioni come sotto riportato:

- Coeff. Di riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto 0,95
- Coeff. Di riduzione per stato di uso e manutenzione 0,90
- Coeff. Di riduzione per lo stato di possesso 1,00
- Coeff. Di riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili 1,00

$$700 \times 0,95 \times 0,90 = 598,50 \text{ €/mq}$$

LOTTO N.1

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Immobile in Cagliari via del Commercio 29/31	483,40 mq	646,00 €/mq	€ 312.276,40	100,00	€ 312.276,40
Totale lotto 1:					€ 312.276,40

Tenendo conto anche degli oneri di regolarizzazione urbanistica (€ 25000,00 come stimato rispondendo al quesito n.6) il valore dell'immobile pignorato (LOTTO N.1) viene valutato in € 287.276,40.

LOTTO N.2

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Immobile in Cagliari via del Commercio 29/31	60,60 mq	598,50 €/mq	€ 36.269,00	100,00	€ 36.269,00
Totale lotto 1:					€ 36.269,00

Il valore del LOTTO N.2 è quindi valutato in € 36.269,00

RISPOSTA AL QUESITO N.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”



Dalle informazioni acquisite non risulta che sugli immobili gravino spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già deliberate o spese condominiali non pagate in quanto gli immobili non fanno parte di un condominio.



RISPOSTA AL QUESITO N.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”

Si è predisposta la check list richiesta, la si è depositata in modalità telematica, si è predisposto un foglio riassuntivo in formato word che è allegato alla presente perizia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, li 14/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Accalai Christian

