

TRIBUNALE DI CAGLIARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 502/2014 R.E.S.

ASTE GIUDIZIARIE.it promossa da
XXXXXXXXXXXX

Indice

1. Introduzione	2
2. Descrizione delle operazioni peritali.....	7
3. Risposte ai quesiti.....	7
3.1. Verifica della documentazione in atti.....	8
3.2. Descrizione degli immobili.....	11
3.3. Conformità della descrizione con atto di pignoramento	14
3.4. Variazioni catastali.....	15
3.5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico	15
3.6. Frazionamento del bene	17
3.7. Quota di pignoramento	17
3.8. Occupazione dell'immobile.....	18
3.9. Occupazione da parte di coniuge separato.....	18
3.10. Vincoli gravanti sul bene	18
3.11. Gravami da censo, livello o uso civico	19
3.12. Valore commerciale dell'immobile.....	19
3.13. Spese gravanti	28
3.14. Attestato di Prestazione Energetica	29

DR. ING. PIER FRANCESCO ORRÙ

Via Principe di Napoli, 28 - 09134 Cagliari

Cell.: 339 7724314 - Fax: 178 222 1170

E-mail: pforru@gmail.com - P/C: pierfrancesco.orrù@ingpec.eu

C.F.: RR0P1R73105R354P - P.IVA: 03268480922

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Introduzione

Ill.mo Signor Giudice, con incarico della S.V. dell'1 febbraio 2016, io sottoscritto Dr. Ing. Pier Francesco Orrù, nato a Cagliari il 5 maggio 1973, ricercatore confermato dell'Università degli Studi di Cagliari e afferente al Dipartimento di Ingegneria Meccanica, Chimica e dei Materiali ed al Centro Interdipartimentale di Ingegneria e Scienze Ambientali, e libero professionista con studio in Cagliari al numero civico 28 della Via Principe di Napoli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col numero 4198 ed all'Albo dei Periti presso Codesto Tribunale col numero 5019-L, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento indicato in epigrafe.

Prestato il giuramento di rito nanti la S.V., accettavo l'incarico indicato nel verbale d'udienza che qui di seguito si riporta:

"1) 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, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identifi-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

cazione 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

- 2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) 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 difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, quantificando 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;*
- 6) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provve-*

da, 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;

- 7) 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;
- 8) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di

scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

11) *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;*

12) *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;*

13) *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 del-*

la perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.”

2. Descrizione delle operazioni peritali

Gli accertamenti per l'esecuzione in oggetto sono iniziati in data 08.03.2016 presso lo sportello Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari, dove è stata acquisita la documentazione catastale (visura storica e planimetria) relativa agli immobili oggetto del presente procedimento (All. 3).

Tramite raccomandata a/r n.12945731451-7 inviata in data 14.03.2016, il sottoscritto C.T.U. ha comunicato alla società Santadi immobiliare S.r.l. l'avviso dell'effettuazione di un sopralluogo presso gli immobili di cui trattasi. Tale comunicazione, inviata presso l'indirizzo indicato in atti (Via Macomer, 2 - 09010 Santadi, CI), non è stata ritirata per “compiuta giacenza”.

Contemporaneamente il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santadi per richiedere il Certificato di destinazione urbanistica degli immobili (All. 4).

Il 21.03.2016 è stata presa visione dello stato dei luoghi ed è stato effettuato il rilievo planimetrico dei terreni (All. 1). Per meglio descrivere gli immobili si è ritenuto opportuno effettuare una rilevazione fotografica che si allega alla presente relazione (All. 2).

3. Risposte ai quesiti

Tenuto conto di quanto riportato nel verbale di conferimento inca-

rico, della documentazione in atti e dagli accertamenti effettuati, il sottoscritto C.T.U. espone quanto segue.

3.1. Verifica della documentazione in atti

“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, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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 ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti”

In base a quanto riportato nella descrizione contenuta nell’atto di pignoramento immobiliare disponibile in atti, gli immobili oggetto del presente procedimento sono terreni di proprietà della società

██████████ bicati nel Comune di Santadi e identificati nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- Superficie di are 0,04, Foglio 505, Mappale 2023;
- Superficie di are 2,00, Foglio 505, Mappale 3002;
- Superficie di are 0,78, Foglio 505, Mappale 3003;
- Superficie di are 0,87, Foglio 505, Mappale 3004;
- Superficie di are 3,05, Foglio 505, Mappale 3005;
- Superficie di are 2,94, Foglio 505, Mappale 3006;
- Superficie di are 2,14, Foglio 505, Mappale 3008;
- Superficie di are 4,40, Foglio 505, Mappale 3009;
- Superficie di are 4,89, Foglio 505, Mappale 3010;
- Superficie di are 6,04, Foglio 505, Mappale 3011;
- Superficie di are 0,10, Foglio 505, Mappale 3014;
- Superficie di are 3,56, Foglio 505, Mappale 3210;
- Superficie di are 2,40, Foglio 505, Mappale 3212;
- Superficie di are 3,00, Foglio 505, Mappale 3213;
- Superficie di are 2,81, Foglio 505, Mappale 3214.

Nella documentazione disponibile in atti relativa agli immobili suddetto è riportata la Relazione notarile ventennale ipotecaria e catastale redatta in data 16.01.2015 dal notaio Dr. Claudio Caruso, dalla quale risulta l'esatta storia catastale ventennale degli immobili, l'esame della proprietà e libertà degli stessi, e di tutti gli atti formali che li riguardano.

Sulla base della documentazione disponibile, di seguito viene riportato un prospetto riassuntivo in cui sono sintetizzati tutti i mutamenti della situazione catastale in corrispondenza dei passaggi di proprietà dei beni in oggetto, e delle iscrizioni pregiudizievoli sugli

stessi, fino al passaggio di proprietà immediatamente antecedente il compimento del ventesimo anno precedente la trascrizione del pignoramento.

<ul style="list-style-type: none">- Data: 07.08.2014- Titolo: Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili- A favore di: [REDACTED]- Contro: [REDACTED]- Trascrizione: 08.09.2014
<ul style="list-style-type: none">- Data: 13.02.2014- Titolo: Ipoteca giudiziale – Decreto ingiuntivo- A favore di: [REDACTED]- Contro: [REDACTED]- Trascrizione: 06.03.2014
<ul style="list-style-type: none">- Data: 31.03.2011- Titolo: Convenzione edilizia – Piano di lottizzazione- A favore di: [REDACTED]- Contro: Comune di Santadi- Trascrizione: 28.04.2011
<ul style="list-style-type: none">- Data: 30.04.2009- Titolo: Atto di compravendita- A favore di: [REDACTED]- Contro: [REDACTED]

<p>[REDACTED]</p> <p>- Trascrizione: 27.05.2009</p>
<p>- Data: 08.09.2008</p> <p>- Titolo: Atto di successione</p> <p>- A favore di: [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>- Contro: [REDACTED]</p> <p>- Trascrizione: 26.08.2009</p>
<p>- Data: 05.04.1996</p> <p>- Titolo: Atto di compravendita</p> <p>- A favore di: [REDACTED]</p> <p>- Contro: [REDACTED]</p> <p>- Trascrizione: 17.04.1996</p>
<p>- Data: 14.11.1951</p> <p>- Titolo: Successione testamentaria</p> <p>- A favore di: [REDACTED]</p> <p>- Contro: [REDACTED]</p> <p>- Trascrizione: 15.02.1954</p>

In sede di accertamento si è provveduto ad acquisire le mappe censuarie (All. 3) e il Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 4) degli immobili oggetto del presente procedimento.

3.2. Descrizione degli immobili

“descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando detta-

gliatamente: 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.)⁶

Gli immobili di proprietà della società ██████████: oggetto del presente procedimento di Esecuzione Immobiliare sono terreni che risultano essere ubicati nel Comune di Santadi. Essi sono censiti nel N.C.T. al Foglio 505, Mappali 2023, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3008, 3009, 3010, 3011, 3014, 3210, 3212, 3213, 3214. Tutti i suddetti immobili sono di proprietà per l'intero della società esecutata ad eccezione del mappale 3212, la cui quota di proprietà è pari a $\frac{1}{2}$.

Gli immobili sono situati in una zona semicentrale compresa tra il nucleo originario di Santadi e quella di edificazione più recente del paese che si estende verso l'ingresso dalla Via Cagliari. I terreni di cui trattasi si trovano a meno di un chilometro dalla piazza centrale del paese, dove sono disponibili tutti i principali servizi (bar, alimentari, pizzeria, municipio, biblioteca).

Gli immobili sono racchiusi all'interno di una zona delimitata a ovest dalla Via Arborea e a sud dalla Via Bosa (confluenza con Via Giardini e Via Oristano) e dal rio Rigau, mentre sui restanti lati sono presenti altri terreni e una costruzione facenti capo a diverse proprietà. Il perimetro anteriore e quello sulla Via Arborea sono chiusi da un muro realizzato in blocchetti di calcestruzzo di altezza

pari a circa un metro, dotato superiormente di una recinzione metallica divelta sul tratto anteriore e integra sul resto. Posteriormente è presente un muro in blocchetti che delimita il confine di un'abitazione. L'accesso all'area di interesse è delimitato da un cancello metallico ubicato nella Via Bosa. L'accesso ai mappali interni può avvenire anche attraverso una strada sterrata interna che parte sempre dalla Via Bosa.

I terreni sono prevalentemente piani e attualmente incolti e piantumati con alcuni alberi.

Diversi mappali presentano forma irregolare (2023, 3002, 3014, 3213, 3214), mentre gli altri hanno forma quadrangolare più (3005, 3006, 3009, 3010, 3011) o meno (3003, 3004, 3008, 3210, 3212) regolare. I confini degli immobili sono riportati nella planimetria catastale allegata alla presente relazione (All. 3).

Nel seguente prospetto sono riportate le estensioni dei terreni oggetto del presente procedimento.

Mappale	Superficie [m ²]
2023	4
3002	200
3003	78
3004	87
3005	305
3006	294
3008	214
3009	440

Mappale	Superficie [m ²]
3010	489
3011	604
3014	10
3210	356
3212*	240
3213	300
3214	281
* la quota di proprietà di tale mappale è pari a 1/2	

La distribuzione degli immobili è conforme a quanto riportato nella pianta allegata (All. 5).

Per meglio descrivere lo stato dei luoghi in allegato (All. 2) è riportata una rappresentazione fotografica degli stessi.

3.3. Conformità della descrizione con atto di pignoramento

“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 nell’atto di pignoramento non coincide pienamente con la situazione attuale degli immobili, ma

consente comunque l'individuazione dei beni.

La differenza riguarda l'identificazione catastale degli immobili, che nell'atto è riferita al N.C.E.U. mentre in realtà è il N.C.T..

3.4. Variazioni catastali

“proceda, ove necessaria e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Nel caso in esame, poiché i dati identificativi e la planimetria degli immobili coincidono con la loro situazione attuale non è necessario procedere ad alcuna variazione catastale.

3.5. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

“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, quantificando 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 sanato-

ria e le eventuali obblazioni 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”

Presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Santadi è stata condotta una ricerca finalizzata al reperimento di tutti i dati relativi agli immobili pignorati, con particolare riferimento alla loro collocazione urbanistica.

Come riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (All. 3), in base a quanto stabilito dal Piano Urbanistico del Comune di Santadi, i terreni distinti al N.C.T. al Foglio 505 Mappali 2023, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006, 3008, 3009, 3010, 3011, 3014, 3210, 3212, 3213, 3214, ricadono in Zona “C di espansione, sottozona C2”.

Come rilevato in sede di accertamento presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Santadi, i terreni oggetto del presente procedimento, insieme ad altri, rientrano in un Piano di lottizzazione denominato “Monte Pau”, per l'attuazione del quale è stata stipulata in data 31.03.2011 una Convenzione edilizia della durata di cinque anni con il Comune di Santadi. Allo stato attuale detta convenzione risulta essere scaduta e in atti non sono risultate presenti richieste di proroga.

3.6. Frazionamento del bene

“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”

Gli immobili pignorati formano ciascuno un unico lotto, così individuati sia per identificazione catastale sia per consistenza della relativa area di pertinenza.

3.7. Quota di pignoramento

“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”

Tutti gli immobili oggetto del presente procedimento sono pignorati per l'intero ad eccezione del mappale 3212, pignorato solo per 1/2, in quanto tale è la quota di proprietà della società esecutata. Il pro-

prietario della restante metà è il Sig. [REDACTED]

Il mappale 3212 è divisibile in natura in due parti di uguale estensione e valore.

3.8. Occupazione dell'immobile

"accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio"

Sulla base di quanto appreso in sede di accertamento, risulta che gli immobili in esame sono liberi.

3.9. Occupazione da parte di coniuge separato

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

Stante la tipologia degli immobili di cui trattasi, tale quesito non è applicabile.

3.10. Vincoli gravanti sul bene

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

In base a quanto appreso in sede di accertamento, sui beni in ogget-

to non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

3.11. Gravami da censo, livello o uso civico

“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”

In base alle indagini effettuate non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici sugli immobili oggetto del presente provvedimento di Esecuzione Immobiliare, ad eccezione del Mappale 3002, su cui risulta realizzata una parte della Via Arborea e una porzione del marciapiede pedonale della Via Bosa.

3.12. Valore commerciale dell'immobile

“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”

3.12.1. Definizioni

La Banca d'Italia definisce (Circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il “valore di mercato” come “L'importo stimato al quale l'immobile

verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Tale definizione è in accordo con quella riportata negli Standard internazionali di valutazione (International Valuation Standards 2007 - S.1) per il quale *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

L'highest and best use (HBU), ossia il conveniente e migliore uso, è invece l'utilizzo che presenta il massimo valore di trasformazione tra i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati di un immobile, compreso l'uso attuale. Pertanto esso indica la destinazione maggiormente redditizia.

La scelta dell'HBU si riferisce a trasformazioni e utilizzazioni:

- ❑ fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
- ❑ legalmente consentite (vincolo giuridico);
- ❑ finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
- ❑ economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

3.12.2. Metodo di stima

In base a quanto stabilito dallo strumento urbanistico del Comune

di Santadi, gli immobili di cui trattasi risultano ricadere in Zona “C di espansione, sottozona C2”. Questo comporta che per l’edificazione immobiliare in tale zona debba essere approvato un Piano di lottizzazione, vale a dire uno strumento urbanistico che si realizza per urbanizzare nuove aree e completare l’edificazione nelle zone di espansione, come quella in oggetto. L’attuazione del piano prevede preliminarmente la stipula di una convenzione tra il Comune e i proprietari delle aree interessate nella quale i lottizzandi si impegnano a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a corrispondere gli oneri per la realizzazione completa dell’urbanizzazione primaria e parte della secondaria.

Nel caso di specie, sulla base di quanto accertato presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Santadi, i terreni oggetto del presente procedimento, insieme ad altri, hanno fatto parte di un Piano di lottizzazione denominato “Monte Pau”, attualmente scaduto.

Per la stima del valore di mercato dei terreni in oggetto è stato individuato l’HBU, che si determina quando i terreni in esame fanno parte di un Piano di lottizzazione per l’edificazione di immobili ad uso residenziale.

3.12.3. Stima HBU

L’HBU dei terreni oggetto del presente procedimento si determina nel caso in cui tutti questi entrino a far parte di un Piano di lottizzazione per l’edificazione di immobili ad uso residenziale. Per la stima del valore di mercato può essere pertanto utilizzato il metodo del

cosiddetto “valore di trasformazione”. Tale valore rappresenta la differenza attualizzata tra il valore di mercato dell’immobile realizzabile nell’area considerata ed il corrispondente costo di costruzione.

Il costo di costruzione comprende i costi diretti ed indiretti, oltre il profitto normale dell’impresa e delle imprese definite dal sistema organizzativo normale (costruttore, promotore, etc.).

I costi diretti sono quelli correlati all’edificazione, come ad esempio:

- ❑ oneri di urbanizzazione;
- ❑ costi connessi alla trasformazione edilizia;
- ❑ oneri professionali.

In generale i costi connessi alla trasformazione edilizia si possono determinare in via sintetico-comparativa e/o in via analitica:

- ❑ il procedimento sintetico si basa sul confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e appartenenti alla stessa zona;
- ❑ il procedimento analitico si basa sulla redazione del computo metrico-estimativo delle opere da realizzare.

I costi indiretti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono essere individuati in:

- ❑ oneri finanziari;
- ❑ marketing;
- ❑ avviamento commerciale;
- ❑ imprevisti.

Il valore di trasformazione deve infine tenere conto del posiziona-

mento temporale del flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato, richiedendo pertanto l'attualizzazione dei corrispondenti flussi di cassa.

Sulla base dagli elaborati grafici a disposizione e dai rilevamenti effettuati in sede di sopralluogo è stata ricavata l'estensione degli immobili di proprietà della società esecutata, che si riportano nel seguente prospetto.

Mappale	Superficie [m ²]
2023	4
3002	200
3003	78
3004	87
3005	305
3006	294
3008	214
3009	440
3010	489
3011	604
3014	10
3210	356
3212	120
3213	300
3214	281

L'area complessiva occupata dai terreni di proprietà della società esecutata è pari a 3.782 m².

Per la Zona "C di espansione, sottozona C2" nella quale ricadono i terreni in esame, le Norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico stabilite dal Comune di Santadi prevedono:

- Indice territoriale: $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Indice di copertura: 50%;
- Lotto minimo: 300 m^2 per tipologia isolata, 250 m^2 per tipologia a schiera;
- Altezza: minima 3 m, massima 7,5 m;
- distanza dal ciglio della strada: 5,00 m;
- distanza dal confine del lotto di proprietà: 5,00 m;
- distanza dagli altri fabbricati (distacco): 10,00 m;
- distanza delle pareti da altre pareti finestrate: 10,00 m.

Sulla base di quanto sopra, la volumetria massima edificabile nei terreni in oggetto risulta essere pari a 3.782 m^3 .

Considerando un'altezza totale di piano (somma di quella utile più il solaio) pari a 3 m, si ricava una superficie lorda complessiva del fabbricato edificabile pari a 1.261 m^2 .

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile edificabile nell'area in oggetto, si ritiene adeguato allo scopo della stima l'adozione del cosiddetto "metodo del confronto di mercato" (market comparison approach). Con tale criterio il valore dell'immobile viene determinato sulla base di un'indagine di mercato sulle compravendite dei fabbricati nella zona interessata. Il confronto con immobili simili è stato condotto tenendo conto sia delle caratteristiche estrinseche della zona in cui l'immobile edificabile verrebbe

ubicato (localizzazione, servizi, collegamenti, attività commerciali, livello di qualità ambientale) sia di quelle intrinseche dello stesso (consistenza, vetustà, stato di conservazione, funzionalità distributiva, condizioni di mercato).

Dalle ricerche effettuate è stata accertata, per immobili siti in Santa-di della tipologia più comune nella zona in oggetto, una valutazione media probabile di € 1.200,00 per metro quadro di superficie lorda edificata (IVA esclusa). Da questo deriva che il valore di mercato dell'immobile realizzabile nelle aree di proprietà della società esecutata risulta essere pari a € 1.512.800,00 (IVA esclusa).

Il costo di costruzione dell'immobile realizzabile nei terreni in oggetto è stato valutato tramite il procedimento sintetico, che si basa sulla stima dei costi di costruzione di fabbricati tipici della zona di cui trattasi. Nel caso di specie è stato utilizzato un fattore di edificazione, comprensivo della sistemazione del verde privato, pari a 800,00 €/m².

La quota dei costi di urbanizzazione primaria e di parte di quelli di urbanizzazione secondaria gravanti sugli immobili in esame è pari a € 50.000,00.

I costi professionali possono essere valutati nella misura orientativa del 5,0% di quelli totali di costruzione e di urbanizzazione.

L'ammontare degli oneri concessori risulta orientativamente pari a 35,00 €/m², calcolato sulla base della superficie totale lorda del fabbricato edificabile.

Ai costi diretti andranno sommati gli oneri indiretti, presi pari al 5%

del valore di mercato dell'immobile realizzabile nell'area.

I valori parziali (IVA esclusa, ove applicabile) delle diverse voci di costo sono riportati nel seguente prospetto.

Voce di costo	Importo [€]
Edificazione	1.008.533,00
Urbanizzazione primaria e parte di quella secondaria	50.000,00
Oneri concessori	44.123,00
Oneri professionali	52.927,00
Oneri indiretti	57.779,00

Il metodo di stima utilizzato prevede infine che il valore di trasformazione tenga conto del posizionamento temporale del flusso dei ricavi e dei costi legati al processo immobiliare considerato. Questo richiede l'attualizzazione dei suddetti flussi di cassa tramite l'adozione di un opportuno saggio di sconto. Nel caso di specie il periodo complessivo considerato, dall'inizio della fase di progettazione fino alla vendita dell'ultima unità abitativa, è pari a 2,5 anni, mentre il saggio di sconto è stato preso pari al 5%.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene di poter attribuire agli immobili di proprietà della società esecutata un valore unitario di mercato di 67,00 €/m² (IVA esclusa).

Il suddetto valore dovrà essere modificato per ciascun mappale al fine di tenere conto delle caratteristiche intrinseche di ciascuno di essi (dimensione, forma e superficie), come riportato nel seguente prospetto (IVA esclusa).

Mappa- le	Superfi- cie [m ²]	Val. comm. unitario ini- ziale [€/m ²]	Riduzio- ne %	Val. comm. unitario fi- nale [€/m ²]
2023	4	67,00	85%	10,05
3002	200	67,00	100%	0,00
3003	78	67,00	75%	16,75
3004	87	67,00	75%	16,75
3005	305	67,00	0%	67,00
3006	294	67,00	0%	67,00
3008	214	67,00	50%	33,50
3009	440	67,00	0%	67,00
3010	489	67,00	0%	67,00
3011	604	67,00	0%	67,00
3014	10	67,00	85%	10,05
3210	356	67,00	50%	33,50
3212	120	67,00	75%	16,75
3213	300	67,00	60%	26,80
3214	281	67,00	55%	30,15

Il valore di mercato del mappale 3002, gravando su esso un uso ci-
vico, è praticamente nullo.

3.12.4. Valore commerciale

Il valore commerciale di un immobile è pari al prodotto del valore
unitario per la sua superficie:

$$\text{Valore commerciale unitario [€/m}^2\text{]} \times \text{Superficie [m}^2\text{]} = \text{Valore commerciale [€]}$$

Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene di poter attribuire a ciascun immobile oggetto del presente procedimento il valore commerciale riportato nel seguente prospetto (IVA esclusa).

Mappale	Valore commerciale unitario [€/m ²]	Superficie [m ²]	Valore commerciale [€]
2023	10,05	4	40,20
3002	0,00	200	0,00
3003	16,75	78	1.306,50
3004	16,75	87	1.457,25
3005	67,00	305	20.435,00
3006	67,00	294	19.698,00
3008	33,50	214	7.169,00
3009	67,00	440	29.480,00
3010	67,00	489	32.763,00
3011	67,00	604	40.468,00
3014	10,05	10	100,50
3210	33,50	356	11.926,00
3212	16,75	120	2.010,00
3213	26,80	300	8.040,00
3214	30,15	281	8.472,15

Per la stima finale del valore di mercato del mappale 3212, dal valore sopra determinato andranno detratti gli oneri necessari per la redazione della pratica di frazionamento.

3.13. Spese gravanti

"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”

Le uniche spese annue di manutenzione gravanti sugli immobili in oggetto sono quelle corrispondenti allo sfalcio dell'erba e alla pulitura del terreno, che incidono annualmente nella misura orientativa di circa 10,00 €/a. Inoltre i sede di accertamento non è stata rilevata l'esistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

3.14. Attestato di Prestazione Energetica

“predisponga -quale allegato autonomo- l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati”

Stante la tipologia degli immobili in oggetto, tale quesito non è applicabile in quanto essi non ricadono nelle casistiche stabilite dalla legge per i quali è prevista la redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

XXXXXXXXXXXX

Avendo assolto il mandato affidatomi dalla S.V., rassegno la presente relazione di consulenza tecnica con la documentazione allegata, unita alla parcella degli onorari e delle spese.

Cagliari, 30 settembre 2016.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Ing. Pier Francesco Orrù)

DR. ING. PIER FRANCESCO ORRÙ

Via Principe di Napoli, 25 - 09134 Cagliari

Cell.: 339 7724314 - Fax: 178 222 1170

E-mail: pforru@gmail.com - PEC: pierfrancesco.orrù@ingpec.eu

C.F.: RROPIR73I05B354I* - P.IVA: 03268480922

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Allegati:

All.1. Verbale di accesso

All.2. Documentazione fotografica

All.3. Documentazione catastale

All.4. Certificato di destinazione urbanistica

All.5. Planimetria

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 