



# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.E. n.150/2021



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Debitori:



- Creditore procedente:

**Intesa San Paolo s.p.a.**



Il Giudice dell'Esecuzione



Dott.ssa Silvia Cocco

Il C.T.U.



Dott. Ing. Gabriele Muru



|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Sommario .....              | 2  |
| Allegati.....               | 3  |
| 1. Premessa .....           | 5  |
| Nomina C.T.U. ....          | 5  |
| Dati di pignoramento.....   | 5  |
| Operazioni peritali.....    | 5  |
| 2. Risposte ai quesiti..... | 7  |
| Quesito n. 1 .....          | 7  |
| Quesito n. 2.....           | 7  |
| Quesito n. 3.....           | 14 |
| Quesito n. 4.....           | 17 |
| Quesito n. 5.....           | 18 |
| Quesito n. 6.....           | 18 |
| Quesito n. 7.....           | 23 |
| Quesito n. 8.....           | 23 |
| Quesito n. 9.....           | 24 |
| Quesito n. 10.....          | 24 |
| Quesito n. 11.....          | 24 |
| Quesito n. 12.....          | 25 |
| Quesito n. 13.....          | 25 |
| Quesito n. 14.....          | 31 |
| Quesito n. 15.....          | 31 |
| 3. Note conclusive.....     | 31 |



**Allegati**

- |               |                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------|
| Allegato n.1  | Visura storica catastale.                                        |
| Allegato n.2  | Planimetria catastale.                                           |
| Allegato n.3  | Elaborato planimetrico catastale.                                |
| Allegato n.4  | Estratto di mappa catastale.                                     |
| Allegato n.5  | Ispezioni ipotecarie.                                            |
| Allegato n.6  | Atto di provenienza ultravventennale.                            |
| Allegato n.7  | Verbale di sopralluogo.                                          |
| Allegato n.8  | Piano Urbanistico del Comune di Villacidro - Estratto delle NdA. |
| Allegato n.9  | Autorizzazioni edilizie rilasciata dal Comune di Villacidro.     |
| Allegato n.10 | Certificazione locazioni registrate - Agenzia delle Entrate.     |
| Allegato n.11 | Planimetrie di rilievo.                                          |
| Allegato n.12 | Rilievo fotografico.                                             |

CAGLIARI

ASTE  
Scadenza  
Documenti  
GIUDIZIARIE

**ASTE GIUDIZIARIE**

### **Nomina C.T.U.**

Il giorno 12 gennaio 2023 il sottoscritto Ing. Gabriele Muru, con studio professionale in Cagliari, Viale Marconi 222, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.5171 iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Silvia Cocco, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.150/2021 promosso dal creditore procedente Intesa San Paolo s.p.a. contro G. Fulgheri Società Cooperativa in Liquidazione.

Successivamente in data 25 gennaio 2021 ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

### Dati di pignoramento

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento depositato sono sottoposti ad esecuzione forzata per espropriazione i seguenti beni:

- "Comune: Comune di Villacidro (SU), via Sant'Efisio 11

*Dati catastali: Immobile censito nel catasto Fabbricati del Comune di Villacidro alla Sezione F al Foglio 2 Mappale 325, Subalterno 6, Categoria C/1, mq 43 (dati precedenti Sezione F Foglio 2 Mappale 325 Subalterno 5)*

*Descrizione: Locale commerciale di mq 43 - superficie catastale mq 50 al piano terra in via Sant'Efisio n.11"*

### Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 25 gennaio 2023 con l'acquisizione telematica della documentazione depositata agli atti. Successivamente sono stati effettuati accessi telematici presso:

- ✓ l'Agenzia del Territorio per il reperimento delle visure storiche e le planimetrie catastali dell'immobile oggetto del pignoramento.

- ✓ la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'effettuazione delle visure necessarie all'accertamento della provenienza del bene pignorato.
- ✓ l'Ufficio Tecnico del Comune di Villacidro per il reperimento dei titoli autorizzativi e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato dell'immobile pignorato.
- ✓ l'Agenzia del Registro di Cagliari per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene pignorato.
- ✓ l'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari per reperire l'atto di provenienza ultraventennale.

A seguito di regolare comunicazione avvenuta con comunicazione PEC all'indirizzo mail coopfulgheri@pec.it del 9 febbraio 2023, nella quale veniva allegata l'informativa per i debitori.

Successivamente dopo accordi intercorsi con il delegato dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Cagliari in data 2 marzo 2023, il sottoscritto procedeva al sopralluogo dell'immobile oggetto del pignoramento:

1. *Unità immobiliare sita in comune di Villacidro (SU), nella via Sant'Eufisio al civico 11 piano terra e censita al N.C.E.U. Sezione F al Foglio 2 Mappale 325, Subalterno 6:*

Alla presenza del sottoscritto e dell'Ing. Andrea Porcu, collaboratore del C.T.U., del sig. Suetzu Gian Michele delegato dell'IVG del Tribunale di Cagliari, e per la parte debitrice la sig.ra Alessandra Mocchi e la sig.ra Cabriolu Francesca in qualità rispettivamente di Presidente e Vice Presidente del consiglio di Amministrazione e legali rappresentanti della società G. Fulgheri Società Cooperativa in Liquidazione.

Durante il sopralluogo veniva eseguito un rilievo metrico dell'immobile (Allegato. n.11) ed un rilievo fotografico (Allegato n.12). Si riporta in allegato il verbale relativo al sopralluogo effettuato (Allegato n.7).

## 2. Risposte ai quesiti

### Quesito n.1

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

In data 9 febbraio 2023 il C.T.U. ha provveduto ad inviare, tramite comunicazione PEC all'indirizzo mail coopfulgheri@pec.it, l'informativa per il debitore.

### 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 vent'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 terreni) di cui all'art. 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 è 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.;*

a) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2, comma c.p.c., constatando la presenza agli atti di un primo certificato notarile, redatto in data 1 giugno 2021 a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, integrato da lui stesso in data 25 agosto 2021 e successiva integrazione documentale del 3 ottobre 2021 da parte della Giannino srl e attestante le risultanze catastali, ipotecarie e la provenienza degli immobili al ventennio describe di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Per una migliore comprensione della risultanze ipotecarie si riporta nel seguito una breve cronistoria catastale dei beni pignorati:

### **1. Unità immobiliare sita in Comune di Villacidro, via Sant' Efisio n.11**

Allo stato attuale la piena proprietà 1/1 è della ditta G. Fulgheri Società Cooperativa con sede a Villacidro (VS) C.F. 02574550923 dell'unità immobiliare sita in comune di Villacidro, via Sant' Efisio n.11 e censita al N.C.E.U. Sezione F al Foglio 2, Particella 325, Subalterno 6, (ex sub, 5, ex sub 3-4), piano Terra, Categoria C/I, Classe 6, Consistenza di 43 mq, rendita di Euro 801,70. Particelle terreni correlati: Foglio 602 particella 5119 (ex particella 325)

Questi ultimi rappresentano gli identificativi catastali dell'immobile al momento della redazione della presente perizia, nell'arco del ventennio gli identificativi sono mutati così come risulta dalla visura storica catastale (Allegato n.1).

### **2. Corrispondenza dei dati tra catasto Fabbricati e Catasto Terreni ante ventennio:**

L'unità immobiliare sita in Villacidro in vico Primo Parrocchia n.3 e censita al N.C.E.U. con i seguenti dati:

- Partita 519, sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 1, piani T e 1, categoria A/6, classe 1, vani 4 rendita € 324, graffato con la particella 2034 subalterno 1.

Alla data del 01/01/1962 corrispondeva al catasto terreni alla seguente unità immobiliare Foglio 602 mappale 325 ente urbano di 190 mq.

### **3. Variazione catastale per Frazionamento del 14/10/1986**

Con nota di variazione catastale per Frazionamento n.81C1.1/1986 del 14/10/1986, l'unità immobiliare sita in comune di Villacidro in vico Primo Parrocchia n.3 e n.3A piano T-1 e censita al N.C.E.U. alla Partita 519, sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 1 graffato con la particella 2034 subalterno 1 veniva frazionata.

Il frazionamento originava le seguenti unità immobiliari:

- Villacidro via Sant'Efsio n.11 e censita al N.C.E.U. alla Sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 3, negozio al piano terra;
- Villacidro via Sant'Efsio n.11 e censita al N.C.E.U. alla Sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 4, appartamento ai piani terra, primo e secondo;

N.B. inizialmente i beni derivati dal frazionamento erano stati attribuiti i subalterni 1 e 2 ma poiché gli stessi erano già presenti in banca dati, vennero correttamente sostituiti dai subalterni 3 e 4 rispettivamente, così come rappresentato nell'elaborato planimetrico del 14/10/1986 (Allegato 3);

#### 4. Variazione catastale per Fusione del 10/10/2005

Con nota di variazione catastale per Fusione n.20850.1/2005 del 10/10/2005 prot. n.CA0239750 le unità immobiliari site in Villacidro in via Sant'Efsio n.11 piano T-1-2 e censite al N.C.E.U. alla Sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 3 e Sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 4 venivano soppresse a seguito della loro fusione catastale.

La fusione originava la seguente unità immobiliare:

- Villacidro via Sant'Efsio n.11 e censita al N.C.E.U. alla Sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 5 categoria C/1 classe 6 consistenza 123 mq rendita Euro 2.293,22, piano terra, primo e secondo;

#### 5. Variazione catastale al Catasto Terreni per Frazionamento del 04/09/2009

Con nota di variazione catastale con presentazione di Tipo per Frazionamento n.382977.1/2009 del 04/09/2009 prot. n.CA0382977 l'unità immobiliare sita in Villacidro e

Identificata al Catasto Terreni al Foglio 602 mappale 325 ente urbano di 190 mq veniva frazionata.

Il frazionamento originava le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 602 mappale 5119 ente urbano di 86 mq;
- Foglio 602 mappale 5120 ente urbano di 104 mq; (\*)

N.B.: (\*) tale bene è estraneo alla procedura esecutiva;

#### 6. Variazione catastale per Frazionamento del 06/09/2016

Con nota di variazione catastale per Frazionamento (frazionamento per trasferimento di diritti - diversa distribuzione degli spazi interni) n.88215.1/2016 del 06/09/2016, l'unità immobiliare sita in comune di Villacidro via Sant'Efisia n.11 e censita al N.C.E.U. alla Sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 5, categoria C/1, classe 6, consistenza 123 mq, rendita Euro 2.293,22, piano terra, primo e secondo veniva frazionata.

Il frazionamento originava le seguenti unità immobiliari:

- Villacidro via Sant'Efisia n.11 e censita al N.C.E.U. alla Sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 43 mq, piano terra, rendita Euro 801,70, dati di superficie 50 mq;
- Villacidro via Sant'Efisia n.11 e censita al N.C.E.U. alla Sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 7, categoria A/3, classe 3, vani 4 appartamento ai piani terra, primo e secondo, rendita Euro 247,90, dati di superficie 122 mq; (\*)

N.B.: (\*) tale bene è estraneo alla procedura esecutiva;

Riassumendo, l'unità immobiliare gravata dal pignoramento immobiliare n.1500 /2021 del 21/04/2021 del Tribunale di Cagliari, trascritto a Cagliari il 10/05/2021 con Registro Particolare n.10757 e Registro Generale n.14371, grava sulla seguente:

Unità immobiliare sita in Comune di Villacidro nella via Sant'Efisia n.11 e censita al N.C.E.U. del medesimo comune alla sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 43 mq, piano terra, rendita Euro 801,70, dati di superficie 50 mq, derivata dal frazionamento del particella 325 subalterno 5, a sua volta derivato dalla fusione dei subalterni 3 e 4 (introdotti negli atti del catasto in sostituzione dei subalterni n.1 e 2 già presenti), a loro volta derivati dal frazionamento della particella 325, subalterno 1 graffato con la particella 2034 subalterno 1.

L'attuale particella 325 subalterno 6 risulta edificato sul mappale 5119 di 86 mq del foglio 602 del Catasto Terreni del Comune di Villacidro, a sua volta derivato dal Frazionamento del mappale 325 di 190 mq.

b) Si riporta nel seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

|            |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formalità: | Iscrizione                                                                                                                                                                                                                                               |
| Titolo:    | Atto notarile pubblico di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'importo di € 300.000,00 di cui € 150.000,00 per capitale                                                                                       |
| Notaio:    | Dott. Floris Sergio, notaio in Guspini (SU)                                                                                                                                                                                                              |
| Oggetto:   | Unità immobiliare sita in comune di Villacidro, via Sant'Efisia n.11 e censita al N.C.E.U. Sezione urbana F al Foglio 2, Particella 325, subalterno 5; categoria C/1, Classe 6, consistenza 123 mq, rendita: Euro 2.293,22, piano terra, primo e secondo |
| A favore:  | Banca di Credito Sardo s.p.a. con sede in Cagliari C.F. 00232340927 (domicilio ipotecario eletto: Cagliari Viale Bonaria) per la quota di diritto di 1/1 di piena proprietà                                                                              |
| Contro:    |                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Data:      | Stipulato il 15/12/2010, Repertorio n.65721/24185                                                                                                                                                                                                        |
| Iscritto:  | Cagliari, 22/12/2010, Registro Particolare n.10801, Registro Generale n.42585                                                                                                                                                                            |
| Note:      |                                                                                                                                                                                                                                                          |

|            |                                                    |
|------------|----------------------------------------------------|
| Formalità: | Trascrizione.                                      |
| Titolo:    | Verbale di pignoramento immobiliare del 10/05/2021 |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pubblico ufficiale: | Tribunale di Cagliari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Oggetto:            | Unità immobiliare sita in comune di Villacidro, via Sant' Efisio n.11 e censita al N.C.E.U. Sezione urbana F al Foglio 2, Particella 325, subalterno 6, piano Terra, Categoria C/I, Classe 6, Consistenza di 43 mq, rendita di Euro 801,70<br><u>Identificativo dell'immobile nella formalità precedente:</u><br>Unità immobiliare sita in comune di Villacidro, via Sant' Efisio n.11 e censita al N.C.E.U. Sezione urbana F al Foglio 2, Particella 325, subalterno 5 |
| A favore:           | Intesa SanPaolo s.p.a. con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158 domicilio ipotecario eletto: Intesa SanPaolo s.p.a. (avv. Rita Branca via Sonnino n.216 Cap 09127 Cagliari) per la quota di diritto di 1/1 di piena proprietà                                                                                                                                                                                                                                           |
| Contro:             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Data:               | 21/04/2021, repertorio 1500/2021A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Trascritta:         | Agenzia delle entrate di Cagliari il 10/05/2021 - Registro Particolare n.10757 Registro Generale n.14371                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Note:               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**PROVENIENZA ANTE VENTENNIO**

Il C.T.U. ha pertanto reperito gli atti di proprietà ultraventennali dopo aver esaminato la provenienza dell'immobile pignorato (Allegato n.6). Al ventennio l'immobile per cui è causa apparteneva al signor

a seguito del presente atto:

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formalità: | Trascrizione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Titolo:    | Atto di compravendita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Notaio:    | Dr. Giuseppe Feroli, Notaio in Pula (CA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Oggetto:   | Vecchia costruzione, interamente distrutta sita in Villacidro in vico Primo Parrocchia n.3 costituita da tre vani ed accessori al piano terra e censita al N.C.E.U. del predetto comune a partita 519, sezione F, foglio 2, particella 325 sub.1, piani terra e primo, categoria A/6, classe 1, vani 4, rendita catastale lire 324 graffato con particella 2034 sub.1 |
| A favore:  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Contro:    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Data:      | Stipulato il 18 dicembre 1969 Repertorio n.1968 e registrato a Cagliari il 23/12/1969 al n.18014                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|             |                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Trascritta: | Agenzia delle entrate di Cagliari il 03/12/1969 al Registro Generale n.22036 e Registro Particolare n.18164 |
| Note:       | Allegato alla presente relazione di consulenza tecnica.                                                     |

Nel ventennio l'immobile è pervenuto al soggetto debitore in forza del seguente atto:

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Formalità:  | Trascrizione.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Titolo:     | Atto di compravendita                                                                                                                                                                                                                                              |
| Notaio:     | Dott. Floris Sergio, notaio in Guspini (SU)                                                                                                                                                                                                                        |
| Oggetto:    | Unità immobiliare sita in comune di Villacidro, via Sant' Efisio n.11 e censita al N.C.E.U. Sezione urbana F al Foglio 2, Particella 325, Subalterno 6; (ex sub 5, ex sub 3-4), piano Terra, Categoria C/I, Classe 6, Consistenza di 43 mq, rendita di Euro 801,70 |
| A favore:   |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Contro:     |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Data:       | Stipulato il 12 ottobre 2006 raccolta n.60317, repertorio n.20255                                                                                                                                                                                                  |
| Trascritta: | Agenzia delle entrate di Cagliari il 21/10/2006 - Registro Particolare n.28961 Registro Generale n.43446                                                                                                                                                           |
| Note:       | Allegato alla presente relazione di consulenza tecnica.                                                                                                                                                                                                            |

**Si può pertanto affermare che non sia verificata la continuità delle trascrizioni.**

c) Il C.T.U. ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale (Allegato n.2) l'elaborato planimetrico (Allegato n.3) e l'estratto di mappa (Allegato n.4) relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

d) Il C.T.U. ha reperito presso l'archivio notarile di Cagliari copia dell'atto di provenienza ultra ventennale (Allegato n.6).

e) Il creditore procedente correttamente non ha acquisito il certificato di stato civile in quanto il debitore è una società.

### Quesito n.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.);”*

#### Ubicazione

L'immobile è un locale commerciale sito in comune di Villacidro nella via Sant' Efisio al piano terra con accesso al locale senza numero civico realizzato di fianco al civico numero

#### Caratteristiche interne ed esterne dell'unità principale

L'immobile si sviluppa al piano terra ed è una porzione di un maggior fabbricato plurifamiliare che si articola su tre piani fuori terra e che conta nel complesso due unità immobiliari. Il fabbricato è a pianta irregolare e costruito su tre livelli: piano terra, primo piano e sottotetto.

L'accesso diretto all'immobile avviene dalla via Sant' Efisio attraverso una porta con due portelloni in legno a battente e successiva porta vetrata a battente in legno ad un'anta che conduce ad un ampio ambiente ad uso negozio. La prima apertura frontalmente conduce al bagno con disimpegno, mentre nell'angolo sulla sinistra è stato ricavato un piccolo ripostiglio nel sottoscala, la sala si affaccia sulla pubblica via Sant' Efisio esposta a ovest e sulla via Su ponti de su Vicàriu a sud. Gli ambienti al piano terra del corpo principale hanno una altezza netta pari a 3,00 m.

La struttura del fabbricato principale al piano terra è realizzata mista in muratura portante in blocchi di calcestruzzo e telaio in cemento armato realizzato alla fine degli anni '60 per rinforzare la struttura originaria al fine di poter realizzare la sua sopraelevazione al piano primo e sottotetto. I solai di interpiano sono di tipo tradizionale in latero-cemento con spessore al grezzo di 20 cm così come quello piano di copertura del fabbricato che è inclinata.

Le pareti sono intonacate in malta di calce e sabbia su rinzafo di malta cementizia e tinteggiate di giallo e necessitano di manutenzione per presenza di macchie dovute ad umidità di risalita diffusa negli ambienti e visibile in modo particolare in corrispondenza del sottoscala. Gli infissi esterni sono realizzati in legno essenza pino di svezia di color noce scuro con vetro doppio, la finestra che si affaccia sulla pubblica via Sant'Efisio è dotata di sistema oscurante con avvolgibile protetta esternamente da una griglia esterna antintrusione in acciaio, la porta di ingresso è vetrata ed è dotata di chiusura oscurante a doppio portellone in legno, mentre un'ampia vetrina non apribile si affaccia sulla pubblica via Su ponti de su Vicariu è protetta con chiusura oscurante a serranda in acciaio di color nero. Il vano antibagno è dotato di finestra a vasistas in alluminio protetta da una griglia esterna antintrusione in acciaio. Le porte interne dell'antibagno e del vano sottoscala sono a battente in legno di color noce chiaro. Manca la porta interna del locale ad uso servizio igienico che apre sull'antibagno che dovrà essere opportunamente ripristinata.

Per quanto attiene alle finiture:

- La pavimentazione interna dell'immobile è interamente realizzata in monocottura di color marrone aventi dimensioni cm 30x30, i battiscopa hanno le medesime caratteristiche del pavimento.
- Il bagno ha le pareti rivestite per un'altezza pari a 1,60 metri con rivestimenti murari in ceramica di colore bianco, l'anti bagno è dotato di lavabo, mentre nel bagno è presente il vaso, tutti sanitari sono in vetrochina.

Per quanto attiene agli impianti:

- L'impianto elettrico è in buono stato di conservazione e si sviluppa sottotraccia a partire dal quadro generale posto nell'ingresso.
- L'impianto idrico è in buono stato di conservazione.
- Non è presente impianto di riscaldamento/raffrescamento.

Stato di conservazione

Il fabbricato sorge nella via Sant'Efisia, all'interno del centro storico di Villacidro.

Il fabbricato originario è stato costruito nei primi anni '60 e successivamente è stato interessato da una ristrutturazione con sopraelevazione nel 1970. Negli anni è stato oggetto di cambi di destinazione d'uso che hanno comportato anche lavori manutenzione del locale, gli ultimi eseguiti nel 2005. Durante il sopralluogo sono emerse criticità inerenti lo stato delle parti murarie a causa dei fenomeni di risalita dell'umidità per capillarità, fenomeno presente solo in alcuni punti.

Superfici utili

Si riporta nel seguito il sunto delle superfici calpestabili degli spazi residenziali e degli accessori così come da rilievo metrico eseguito durante il sopralluogo del 02.03.2023.

Superfici calpestabili

| Piano terra               |                  |
|---------------------------|------------------|
| Ambiente                  | Superficie netta |
| Negoziò                   | 36,56 mq         |
| Anti bagno                | 4,56 mq          |
| Bagno                     | 1,64 mq          |
| Ripostiglio               | 1,05 mq          |
| <b>SU residenziale PT</b> | <b>43,81 mq</b>  |

Dati catastali e confini:

Come indicato dalla visura catastale allegata (Allegato n.1), l'immobile è censito al N.C.E.U. del medesimo comune alla sezione F, foglio 2, particella 325, subalterno 6, categoria C/1, classe 6, consistenza 43 mq, piano terra, rendita Euro 801,70, dati di superficie 50 mq, derivata dal frazionamento del particella 325 subalterno 5, a sua volta derivato dalla fusione dei subalterni 3 e 4 (introdotti negli atti del catasto in sostituzione dei subalterni n.1 e 2 già presenti), a loro volta derivati dal frazionamento della particella 325, subalterno 1 graffiato con la particella 2034 subalterno 1.

Gli identificativi catastali del lotto al N.C.T. (catasto terreni) non risultano essere allineati con N.C.E.U. infatti risulta essere ricadente all'interno del lotto contraddistinto con il mappale 5119 di 86 mq del foglio 602 del Catasto Terreni del Comune di Villacidro, a sua volta derivato dal Frazionamento del mappale 325 di 190 mq.

L'immobile in oggetto confina con la via Sant'Efsio a ovest, con la via Su ponti de su Vicàriu (ex via Fluminera) a sud, col Foglio 6021 mappale 5120 a est, e con foglio 2 particella 325 subalterno 7 di proprietà Sabatella Elena a nord.

#### **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 erroni ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in 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 del bene indicata nel pignoramento del 10 maggio 2021 è la seguente:

- *"Comune: Comune di Villacidro (SU), via Sant'Efsio 11*

*Dati catastali: Immobile censito nel catasto Fabbricati del Comune di Villacidro alla Sezione F al Foglio 2 Mappale 325, Subalterno 6, Categoria C/1, mq 43 (dati precedenti Sezione F Foglio 2 Mappale 325 Subalterno 5)*

*Descrizione: Locale commerciale di mq 43 - superficie catastale mq 50 al piano terra in via Sant'Efsio n.11"*

I dati indicati nel pignoramento consentono di individuare il bene pignorato in modo inequivocabile poiché vi è la corrispondenza catastale, nell'identificazione toponomastica è indicata la via in modo corretto, tuttavia il numero civico riportato in pignoramento, il numero 11, fa riferimento all'ingresso dell'unità immobiliare adiacente che precedentemente all'anno 2016 costituiva una unica unità immobiliare. L'immobile pertanto è un locale

commerciale sito in comune di Villacidro nella via Sant'Efisio al piano terra con accesso al locale senza numero civico realizzato di fianco al civico numero 11.

### **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"*

La planimetria catastale reperita presso il competente ufficio territoriale dell'agenzia delle entrate risulta essere conforme alla situazione attuale rilevata. Appaiono conformi la distribuzione degli spazi e la loro rappresentazione grafica che rappresentano lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo, unica difformità presente riguarda l'indicazione delle altezze interne dell'unità immobiliare (3,00m misurati contro 3,10m dichiarati). Pertanto per rettificare l'informazione non corretta dovrà essere presentato l'aggiornamento catastale con procedura DOCFA. Per la regolarizzazione della posizione catastale si stima un costo di 500,00 € al netto dell'I.v.a. di legge e degli oneri previdenziali per l'onorario del professionista incaricato della variazione catastale al quale va sommato l'importo di 50,00 € di tributi catastali.

Dall'analisi dell'estratto di mappa si evince che il fabbricato è correttamente inserito in mappa (Allegato n.4).

### **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 urbanistica-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'art.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'art.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 del 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."

Secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale l'area nella quale sorge l'immobile in oggetto è classificata come Zona A di centro storico. L'edificio è identificato nel Piano Particolareggiato per le zone A, comparto 5, sottozona A3, isolato C fabbricato n.4.

Il Piano Particolareggiato per tale fabbricato ammette interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Per una completa descrizione della normativa si allega alla presente relazione un estratto delle norme tecniche di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e del Piano Particolareggiato attualmente vigente (Allegato n.8).

Il C.T.U. in data 10 marzo 2023 ha inoltrato una richiesta per la visione e l'estrazione di copie della documentazione relativa all'immobile in oggetto, con particolare riferimento alla concessione edilizia, gli elaborati grafici, l'agibilità attualmente vigenti. L'ufficio tecnico in data successiva consegnava al sottoscritto la documentazione in proprio possesso in formato

digitale, integrata con l'ultima documentazione trasmessa in data 11 settembre 2023 (Allegato n.9).

Dall'analisi di tale documentazione emerge quanto segue:

- A. Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce una parte è stato edificato in data antecedente al 1967.
- B. Successivamente il sindaco del comune di Villacidro rilasciava in data 12.10.1969, alla [REDACTED] con prot. n.2524 l'autorizzazione ad eseguire i lavori di "sistemazione e sopraelevazione di una casa ad uso abitazione", progetto a firma del Geom. Spada Salvatore (vedi tavola di progetto allegato).
- Successivamente è stato concesso un nulla osta per variante e completamento pratica n.14, prot. 4166 del 26.01.1972.
- C. In data 09.01.1986 il sindaco rilasciava, a [REDACTED] una Concessione Edilizia identificata al n.1 per "variante e cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio", progetto a firma del Geom. Spada Salvatore (vedi tavola di progetto allegato).
- D. In data 16.08.1989 il sindaco rilasciava, a [REDACTED] una Concessione Edilizia in Sanatoria identificata al n.59 per ampliamento per sopraelevazione, progetto a firma del Geom. Spada Salvatore.

N.B. Di tale concessione edilizia il Comune non ha rilasciato alcuna copia di tavola di progetto allegata alla richiesta in sanatoria così come da dichiarazione ricevuta per posta elettronica ordinaria dagli stessi uffici in data 11.09.2023.

- E. In data 07.04.2003 il Comune rilasciava, al sig. [REDACTED] una Autorizzazione Edilizia prot. 4825 per "ottenere l'autorizzazione per lavori di tinteggiatura interna delle pareti e delle volte e sostituzione di alcuni infissi", progetto a firma del Geom. Spada Salvatore (vedi tavola di progetto allegato).

F. In data 19.08.2005 il sig. [REDACTED] presentava una DIA con prot. 15442 per "cambio di destinazione d'uso parziale e fusione di unità immobiliari", il progetto a firma dell'ing. Carlo Antonio Nesi ha previsto il cambio di destinazione d'uso dell'intero fabbricato da civile abitazione a commerciale, con negozio al piano terra e uffici connessi all'attività al primo piano (vedi tavola di progetto allegato).

G. In data 28.10.2010 è stata inoltrata una pratica di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.16 L.R.23 del 11.10.1985 dalla ditta [REDACTED] con prot.20100022004 per la definizione degli illeciti edilizi per la sostituzione di infissi al piano terra, la tinteggiatura della facciata ed il ridimensionamento apertura piano terra (da vetrina a portafinestra). Il progetto è stato redatto a firma dell'ing. Carlo Nesi.

Nella tavola di progetto viene rappresentato lo stato di fatto dell'unità immobiliare sostanzialmente coincidente con l'attualità (vedi tavola di progetto allegato).

H. Agli atti è presente una dichiarazione di agibilità del locale datata 28.10.2010.

Durante il sopralluogo del 2 marzo 2023 il C.T.U. ha eseguito un rilievo architettonico e fotografico dell'immobile. Dal confronto tra il rilievo eseguito e l'ultimo progetto approvato, ovvero la concessione in sanatoria risulta quanto segue:

1. Il rilievo eseguito presso l'unità immobiliare in oggetto, allegata alla presente, palesa una situazione difforme da quanto dichiarato nella tavola di Accertamento di Conformità in data 28.10.2010 con prot.20100022004 e successiva dichiarazione di agibilità del 29/10/2010.

La difformità principale consiste nel fatto che l'unità immobiliare in oggetto (coincidente con quanto regolarmente accatastato al N.C.E.U. Villacidro (1924), Sezione urbana F foglio 2, Particella 325 Subaltemo 6 in data 07.09.2016) deriva di fatto da un frazionamento al piano dell'unità originaria eseguito eliminando un porta interna.

Di conseguenza agli atti non è presente alcun progetto di frazionamento immobiliare che ha originato la porzione in oggetto che la resa unica ed indipendente.

2. Risulta un'altezza netta interna misurata del piano terra pari a 3,00m contro i 3,10m dichiarati nella tavola del progetto presente nel nulla osta per variante e completamento pratica n.14, prot. 4166 del 26.01.1972.

#### **Ipotesi di sanabilità**

Le difformità evidenziate non sono sanabili in base al combinato disposto dall'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 40, comma 6, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, in quanto le ragioni di credito per le quali si procede (Atto di precetto del 21 aprile 2021) sono posteriori al 24 novembre 2003, data di entrata in vigore dell'ultima legge di condono edilizio e pertanto non risulta possibile riaprire i termini.

Le opere non autorizzate indicate al precedente punto n.1 sono sanabili attraverso la presentazione di un progetto di frazionamento in Accertamento di Conformità ai sensi dell'art.16 L.R.23 del 11.10.1985 e smi. Il progetto deve essere sottoscritto da tutti i proprietari delle unità facente capo all'intero fabbricato e non solo ad una sua porzione, in quanto riguarda tutto l'immobile e non è possibile sanare parzialmente. Sono pertanto soggetta alla verifica dei requisiti di sanabilità anche l'unità al piano terra e primo e secondo derivata.

Le difformità nella misura rilevata e indicate al precedente punto n.2 sulla base degli elementi in possesso del C.T.U. non costituiscono di per sé una variazione volumetrica.

Per poter definire le eventuali difformità e le conseguenti ipotesi di sanabilità bisognerà valutare la volumetria del fabbricato nel suo complesso ma soprattutto dovranno essere reperite le tavole grafiche allegate al progetto di Condono Edilizio presentato in data 16.08.1989 ed alla relativa Concessione Edilizia in Sanatoria identificata al n.59 presentata per ampliamento per sopraelevazione del fabbricato, poiché come si evince dalla relazione tecnica reperita, in tale progetto si fa riferimento a variazioni volumetriche. Tale documentazione come già precedentemente dichiarato l'ufficio tecnico del comune di Villacidro non ha trasmesso copia perché attualmente risulta non reperibile presso i loro archivi.

Il progetto dovrà essere corredato da elaborati relazionali che descrivano dettagliatamente gli abusi non dichiarati e da elaborati grafici che descrivano compiutamente lo stato di fatto mediante la rappresentazione dei prospetti e delle sezioni opportunamente quotate.

Si sottolinea inoltre il fatto che qualora emergano differenze che riguardano anche l'aspetto esterno del fabbricato e/o i volumi, l'accertamento è soggetto anche alla verifica di compatibilità paesaggistica e non può essere presentato in autocertificazione ma in conferenza dei servizi con rilascio di atti e/o pareri espressi dagli uffici competenti. Se le eventuali modifiche esterne risultassero essere eseguite prima dell'apposizione del vincolo, anno 2004, non sono soggette a sanzione paesaggistica, in caso contrario la stessa va calcolata con le indicazioni dell'Allegato B alla Delib. G.R. n. 2932 del 29.7.2010.

Pertanto l'importo della sanzione nel caso di sole opere interne non soggette a valutazione di compatibilità paesaggistica la sanzione pecuniaria pari a 500,00 € (dall'art.17 comma 2 della L.R. 1/2019), mentre i diritti di segreteria per la pratica di Accertamento di conformità ammontano ad 100,00 €. A tale importo dovranno essere aggiunti gli onorari per il professionista incaricato di redigere la pratica valutabili in 1.500,00 € per il solo immobile oggetto di esecuzione. **Per la regolarizzazione delle difformità rilevate si stima un costo complessivo pari a 2.100,00 €.**

#### **Quesito n.7**

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

La conformazione e la natura del bene suggeriscono la vendita in un unico lotto.

#### **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 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 è pignorato per la sua interezza.

#### **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, 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 risulta attualmente occupato dal soggetto debitore. Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio del registro degli atti privati di Cagliari, si è constatata l'assenza di contratti di locazione. Si allega la comunicazione dell'Agenzia delle Entrate pervenuta al C.T.U. in data 4 settembre 2023 (Allegato n.10).

#### **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;"

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile pignorato.

#### **Quesito n.11**

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

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

### 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 titoli;"

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi di censo, livello e uso civico. Il titolo di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

### 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;"

### Determinazione della superficie commerciale del bene in oggetto

Per superficie commerciale (Norma UNI 10750), si intende la somma al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa (somma superfici calpestabili (o nette) dell'unità abitativa, dei tramezzi e dei muri perimetrali e valutando al 50% i muri in comune con le proprietà confinanti.

Determinazione della superficie commerciale:

| Ambiente                  | Superficie reale | Coeff. Ponderale | Superficie commerciale |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| Superficie commerciale PT | 52,55 mq         | 100%             | 52,55 mq               |
| <b>Totale</b>             |                  |                  | <b>52,55 mq</b>        |

L'immobile è sito all'interno del centro storico del comune di Villacidro, nella via Sant'Efisio a angolo con la Su ponti de su Vicàriu. Il fabbricato è a poca distanza dai più importanti

I luoghi di natura storico e identitari del centro urbano Villacidrese, si trova infatti a pochi metri dalla piazza XX Settembre, nota anche come Piazza Zampillo, la più importante piazza del centro storico di Villacidro sulla quale affacciano alcuni tra più significativi e caratteristici edifici del comune quali la Chiesa di S.Barbara, la Chiesa delle Anime, il Monte Granatico. Sempre a poche decine di metri si trova il Mulino Cadoni e il Lavatoio, altri edifici simbolo della cultura locale, e ancora il Municipio e la via Roma.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione si utilizza il metodo di stima sintetica per comparazione diretta.

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto tra beni omogenei. Il confronto deve essere obiettivo e con riferimento all'uso che si deve fare della stessa stima. Per poter valutare l'omogeneità con gli altri beni, occorre assumere dei parametri di confronto che possono essere di natura fisica, merceologica, tecnologica, economica e produttiva.

Il parametro usato in questo caso è il prezzo di mercato a mq di superficie lorda.

Individuati i beni di confronto si organizza una scala dei beni e si cerca di inserire il bene oggetto di stima in tale scala. Inizialmente occorre individuare un mercato omogeneo, cioè quell'area territoriale, nel nostro caso urbana, avente stesse caratteristiche. All'interno del mercato omogeneo si individua un'area elementare omogenea (si ricorda che le aree elementari omogenee sono quelle aree che hanno caratteristiche differenti nell'ambito del mercato omogeneo). Le caratteristiche assunte per la comparazione dei beni omogenei sono le caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale ed ambientale), le caratteristiche posizionali intrinseche (l'esposizione, la luminosità, la prospicienza), le caratteristiche tecnologiche (dettagli costruttivi, condizioni statiche, distribuzione degli ambienti e condizioni degli impianti) e le caratteristiche produttive (presenza di servitù o oneri diversi, imposizioni fiscali particolari, dimensione dell'immobile in relazione al mercato).

Ciò premesso, dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare e tenendo conto dei valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è emerso che, per la zona centrale/centro storico, indicano per immobili commerciali con tipologia negozio con uno stato di conservazione e manutenzione di normale un valore unitario minimo (Val OMI<sub>MIN</sub>) di 800,00 €/mq ed un valore massimo (Val OMI<sub>MAX</sub>) di 1.000,00 €/mq.

Al fine della determinazione del valore normale unitario riferito alla tipologia in oggetto si applica la seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove k rappresenta la media ponderata di due coefficienti. K<sub>1</sub> (taglio o superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove, nel caso in questione K<sub>1</sub> = 0,9 e K<sub>2</sub> = 1,0

$$K = (0,9 + 3 \times 1,0) / 4 = 0,975$$

pertanto risulta che:

$$\text{Valore normale unitario} = 800 + (1000 - 800) \times 0,975 = 995,00 \text{ €/mq}$$

#### Determinazione del valore unitario del bene in oggetto:

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si possono determinare i coefficienti di merito:

##### *1. Caratteristiche posizionali estrinseche*

(sono legate alle caratteristiche del contesto in cui il bene è inserito e dipendono quindi dalla qualificazione infrastrutturale (prossimità al centro, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico e presenza dei servizi commerciali di base) e dalla qualificazione ambientale (salubrità della zona, contesto sociale, presenza dei rumori e densità edilizia)  $0,875 \geq Y_1 \geq 1,125$

L'immobile si trova in una posizione centrale, caratterizzata da una ottima distanza dai servizi, trasporti ed attività commerciali ed al posto di lavoro. L'ambiente è caratterizzato

dall'assenza di rumori dovuta alla bassa intensità del traffico veicolare della pubblica via su cui si affaccia l'unità immobiliare ed una alta densità edilizia.  $Y_1 = 1,10$

## 2. Caratteristiche posizionali intrinseche

(dipendono dalle caratteristiche posizionali proprie dell'immobile ovvero dalla panoramicità, dall'orientamento, dal soleggiamento, dalla ventilazione e salubrità dei vani)  $0,875 \geq Y_2 \geq 1,125$

L'immobile è dotato di panoramicità e visibilità ridotte, buon soleggiamento mentre la limitata ventilazione e l'obbligo di apertura delle finestre sulla pubblica via incidono negativamente sulla salubrità dei vani così come la presenza negli ambienti di alcune tracce di umidità di risalita.  $Y_2 = 1,00$

## 3. Caratteristiche tecnologiche

(dipendono dalle caratteristiche edilizie del fabbricato, dalle sue dimensioni, dal livello delle finiture, dallo stato di conservazione e dalla dotazione di servizi ed impianti)  $0,90 \geq Y_3 \geq 1,10$

L'unità immobiliare è stata realizzata nei primi anni '70 e pertanto a causa dei materiali impiegati l'involucro risulta avere scarse prestazioni di isolamento termoacustico. L'unità immobiliare è caratterizzata da un buon livello delle finiture dovuto al fatto che vi sono state opere di manutenzione recenti, la pavimentazione, i rivestimenti delle pareti del bagno e le caratteristiche dei sanitari appaiono ormai datati. Tutte le dotazioni impiantistiche non necessitano di particolari lavori poiché, così come da documentazione in atti, rispettano gli standard attuali di sicurezza e possiedono le opportune certificazioni. Non è presente alcuna dotazione impiantistica per il riscaldamento ed il condizionamento del locale.  $Y_3 = 1,00$

## 4. Caratteristiche produttive

(dipendono dalle capacità di produrre redditi attraverso la locazione, dagli oneri derivanti dalle manutenzioni, e dai consumi energetici degli impianti)  $0,95 \geq Y_4 \geq 1,05$

L'immobile ha una dimensione ideale in riferimento alle richieste del mercato delle locazioni. Inoltre sull'immobile non gravano servitù o vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, né vi sono imposizioni fiscali particolari.  $Y_4 = 1,05$

Pertanto moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (Y_1 \times Y_2 \times Y_3 \times Y_4) = 995,00 \text{ €/mq} \times (1,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05) = 995,00 \text{ €/mq} \times 1,155 = 1.149,23 \text{ €/mq}$$

Tale valore unitario, ed il conseguente valore di mercato dell'immobile, deve essere ulteriormente adeguato con opportuni coefficienti correttivi che tengono conto di coefficienti di differenziazione esterni (cioè tra edifici diversi) che lo differenziano da quello ordinario.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

- |                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| 1. Età, qualità e stato di manutenzione:             | $W_1=0,975$ |
| 2. Stato di possesso:                                | $W_2=1,000$ |
| 3. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: | $W_3=1,000$ |

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (W_1 \times W_2 \times W_3) = 1.149,23 \text{ €/mq} \times (0,975 \times 1,00 \times 1,00) = 1.149,23 \text{ €/mq} \times 0,975 = 1.120,50 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato del bene:

Valore di mercato: valore unitario x superficie commerciale:

$$1.120,50 \text{ €/mq} \times 52,55 \text{ mq} = 58.882,28 \text{ €}$$

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione catastale (cfr. quesito 5).
- gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (cfr. quesito 6)



Facendo la somma dei valori di stima sopra ottenuti:



|                                                   |     |           |
|---------------------------------------------------|-----|-----------|
| Valore del fabbricato                             | + € | 58.882,28 |
| A dedurre oneri per la regolarizzazione catastale | - € | 550,00    |
| A dedurre oneri per la sanatoria edilizia         | - € | 2.100,00  |
| Valore di mercato dell'immobile                   | €   | 56.232,28 |

Tale somma può essere approssimata a € 56.250,00



#### **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;"*

L'immobile è indipendente e non esiste un condominio. Le eventuali spese di manutenzione che saranno da condividere con l'unità sovrastante sita al piano primo riguarderanno le coperture, spese da dividere secondo quanto disposto al codice civile.

#### **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 da inserire nella relazione subito dopo la copertina;"*

### **3.Note conclusive**

Con la presente relazione che si compone di n.31 pagine dattiloscritte e n.12 allegati, il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 11 settembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele Muru