

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R. G. n° 24/2015

Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 24/2015 del R.G., promossa dalla Banca di Sassari S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Sassari, viale Mancini n° 2, elettivamente domiciliata in Cagliari, via Millelire n° 1, presso lo studio dell'Avv. Stefano Baghino che la rappresenta e difende;

contro:



contro:



contro:



contro:



contro:



107;

contro:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESTREMI DELL'INCARICO E QUESITI.

Con l'ordinanza del 14 settembre 2016, e successivo verbale di giuramento del 19 settembre 2016, Il Sig. Giudice Delegato alle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, Dott. Enzo Luchi, nominò il sottoscritto Dott. Ing. Enrico Montalbano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari col n° 3177 e con studio professionale in Cagliari nel viale Lungomare Poetto n° 180, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa su indicata, con l'incarico di rispondere ai quesiti specificati nella predetta ordinanza, che si riportano di seguito.

- 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 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.

- 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 consentano la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano 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 legge 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 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;

provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

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 esecutato **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 della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

14) **Predisponga** – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.



PREMESSA.

Con l'Atto di Pignoramento n° 17 del 07/01/2015 furono sottoposti alla procedura esecutiva i seguenti beni immobili.

- Beni immobili di proprietà [REDACTED]

1) fabbricato in Comune di Sardara (già distinto al NCEU al foglio 26 con i mappali 782 e 1551) ora distinto nel vigente catasto fabbricati al foglio 26 mappali 782/2, 782/3, 2378, 2580, 2581, 2583 e 2584.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

2) piena proprietà del locale commerciale nel Comune di Sardara in via Umberto I n° 38/40, distinto al catasto al foglio 26 mappale 1004/6 (ex mappale 1004/3-4);

3) piena proprietà dell'abitazione nel Comune di Sardara in via Umberto I n° 2 con annessa corte, distinta al catasto al foglio 26 mappale 1004 subalterni 1 e 5.

4) quota di comproprietà pari ad 1/6 del magazzino nel Comune di Sardara in Località Mitza Su Truncu, distinto al catasto al foglio 42 mappale 771 (ex mappale 19/b);

5) quota di comproprietà pari ad 1/6 del magazzino nel Comune di Sardara in Località Mitza Su Truncu, distinto al catasto al foglio 42 mappale 770 (ex mappale 19/a);

6) quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{6}$ dell'appartamento nel Comune di Sardara nella via Umberto I n° 60, distinto al catasto al foglio 26 mappale 654/1;

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

7) piena proprietà dell'area con sovrastante fabbricato nel Comune di Sardara in via Mincio composto da appartamento uso ufficio al piano terreno e appartamento al primo piano, distinti al catasto al foglio 39 mappale 700 (ex mappale 7 – 281 – 336 – 544 – 546 – 539 – 548), foglio 39 mappale 700/1 e foglio 39 mappale 700/2.

8) quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{5}$ del terreno nel Comune di Serrenti nella regione Su Rosau, distinto al catasto al foglio 30 mappali 610, 611 e 612;

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

9) piena proprietà dell'area nel Comune di Sardara in via Po, distinta al catasto al foglio 25 mappale 2287.

Beni immobili di proprietà della Sig.ra Melis Fanny:

10) piena proprietà dell'appartamento nel Comune di Sardara in via Funtana Onnis, distinto al catasto al foglio 16 mappale 111.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

11) quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (in comunione legale con la

[REDACTED] dell'appartamento nel Comune di Selargius nella via Machiavelli n° 48 con annessa cantina al piano 1 s. distinta con il n° 21, distinti nel catasto al foglio 42 mappale 3827/3 (l'appartamento) e al foglio 42 mappale 3827/46-47 (la cantina) (ex mapp 776/3-46-47);

12) quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (in comunione legale con la Sig.ra [REDACTED] del posto auto scoperto nel giardino dell'appartamento sopraindicato distinto nel catasto al foglio 42 mappale 3827/100 (ex mapp 776/100)

13) piena proprietà del locale autorimessa nel Comune di Cagliari in via Giovane Italia n° 37, distinta al catasto alla sezione B, foglio 6 mappale 1276/2;

14) piena proprietà del laboratorio artigiano nel Comune di Cagliari in via Giovane Italia n° 37/a, distinto al catasto alla sezione B, foglio 6 mappale 1276/1.

• Beni immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

15) quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (in comunione legale con il Sig. [REDACTED] dell'appartamento nel Comune di Selargius nella via Machiavelli n° 48 con annessa cantina al piano 1 s. distinta con il n° 21, distinti nel catasto al foglio 42 mappale 3827/3 (l'appartamento) e al foglio 42 mappale 3827/46-47 (la cantina)

(ex mapp 776/3-46-47);

16) quota di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$ (in comunione legale con il Sig. [REDACTED] del posto auto scoperto nel giardino dell'appartamento sopraindicato distinto nel catasto al foglio 42 mappale 3827/100 (ex mapp 776/100).

Il pignoramento venne fatto in base al censimento catastale dei beni e, risulta che alcuni di essi, benché individuati da due subalterni, costituiscono un'unica unità immobiliare non divisibile.

La consistenza effettiva dei beni pignorati è la seguente.

- Beni immobili di proprietà dell' [REDACTED]

1) Fabbricato a destinazione alberghiera nel Comune di Sardara (già distinto al NCEU al foglio 26 con i mappali 782 e 1551) ora distinto nel vigente catasto fabbricati al foglio 26 mappali 782/2, 782/3, 2378, 2580, 2581, 2583 e 2584.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

2) Piena proprietà del locale commerciale nel Comune di Sardara in via Umberto I n° 38/40, distinto al catasto al foglio 26 mappale 1004/6 (ex mappale 1004/3-4);

3) piena proprietà dell'abitazione nel Comune di Sardara in via Umberto I n° 2 con annessa corte, distinta al catasto al foglio 26 mappale 1004 subalterni 1 e 5;

4) quota di comproprietà pari ad $1/6$ del magazzino nel Comune di Sardara in Località Mitza Su Truncu, distinto al catasto al foglio 42 mappale 771 (ex mappale 19/b) e terreno circostante distinto al catasto al foglio 42 mappale 770 (ex mappale 19/a);

5) quota di comproprietà pari ad $1/6$ dell'appartamento nel Comune di Sardara nella via Umberto I n° 60, distinto al catasto al foglio 26 mappale 654/1;

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

6) Piena proprietà dell'area con sovrastante fabbricato nel Comune di Sardara in via Mincio composto da appartamento uso ufficio al piano terreno e appartamento al primo piano, distinti al catasto al foglio 39 mappale 700 (ex mappale 7 – 281 – 336 – 544 – 546 – 539 – 548), foglio 39 mappale 700/1 e foglio 39 mappale 700/2;

7) quota di comproprietà pari ad $1/5$ del terreno nel Comune di Serrenti nella regione Su Rosau, distinto al catasto al foglio 30 mappali 610, 611 e 612.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

8) Piena proprietà dell'area nel Comune di Sardara in via Po, distinta al catasto al foglio 25 mappale 2287.

Beni immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

9) Piena proprietà dell'appartamento nel Comune di Sardara in via Funtana Onnis, attualmente via Diaz n° 16 in seguito alla variazione toponomastica, distinto al catasto al foglio 16 mappale 111.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] (pignorati per l'intero, rispettivamente per la quota di ½ per ciascuno dei due proprietari).

10) Appartamento nel Comune di Selargius nella via Machiavelli n° 48 con annessa cantina al piano 1 s. distinta con il n° 21, distinti nel catasto al foglio 42 mappale 3827/3 (l'appartamento) e al foglio 42 mappale 3827/46-47 (la cantina) (ex mapp 776/3-46-47);

11) posto auto scoperto nel giardino dell'appartamento sopraindicato distinto nel catasto al foglio 42 mappale 3827/100 (ex mapp 776/100).

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

12) Piena proprietà del locale autorimessa nel Comune di Cagliari in via Giovane Italia n° 37, distinta al catasto alla sezione B, foglio 6 mappale 1276/2 e del laboratorio artigiano nel Comune di Cagliari in via Giovane Italia n° 37/a, distinto al catasto alla sezione B, foglio 6 mappale 1276/1.

Una volta individuati i beni il CTU ha richiesto ai Notai ed

all'Archivio Notarile le copie degli atti di provenienza ed agli uffici tecnici dei Comuni di Cagliari, Sardara e Selargius le copie dei titoli abilitativi alla costruzione dei beni. Nel contempo sono state fatte le ricerche catastali e sono state estratte le copie delle planimetrie catastali degli immobili.

Il 9 gennaio 2017, il Comune di Selargius ha consegnato gli elaborati richiesti.

Il Comune di Sardara invece, ricevuta la richiesta prot. n° 10384 del 09/12/2016, solo dopo numerosi solleciti e colloqui telefonici con gli addetti dell'Ufficio Tecnico, il 14 marzo 2017 ha dato riscontro alla richiesta ed il 24 marzo 2017, dopo il versamento degli oneri richiesti per il rilascio della documentazione, ha permesso il ritiro delle copie dei documenti necessari per poter fare i sopralluoghi.

Effettuati i primi sopralluoghi presso gli immobili nel Comune di Sardara, il 5/4/2017 è stato necessario inoltrare una nuova richiesta volta ad ottenere ulteriori documenti al Comune di Sardara (Prot. 2902 del 05/04/2017). La richiesta del CTU ha ottenuto riscontro il 05 luglio 2017 (prot. n° 5917) e solo allora è stato possibile concludere i sopralluoghi presso i beni. Si allegano le copie delle comunicazioni intercorse col Comune di Sardara

(Allegati XXX e XXXI).

Il CTU ha elaborato le planimetrie attuali di tutti i fabbricati ed esse sono riportate negli allegati (Allegati IV).

Infine, il CTU ha predisposto gli attestati di prestazione energetica e, secondo quanto prescritto dalla Determinazione n° 170 del 10/4/2015 del Direttore del Servizio Energia dell'Assessorato dell'Industria della Regione Sardegna, li ha inviati all'indirizzo pec:

industria@pec.regione.sardegna.it.

RISPOSTA AI QUESITI.

Per una più facile ed immediata lettura, si suddividerà la relazione in 12 capitoli, ognuno relativo ad ogni bene immobile e, per ciascuno di essi, si risponderà a tutti i quesiti seguendo l'ordine del verbale d'incarico.

In merito alla risposta al quesito n° 12, cioè la valutazione del valore dei beni, in considerazione della varietà degli immobili è stato necessario procedere alla diversificazione dei criteri di stima, in funzione dei dati disponibili.

In generale si è fatto riferimento, per quanto possibile, agli standard di stima internazionali (IVS) secondo i quali "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione

tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il procedimento sostanzialmente consiste nel ricercare una serie di prezzi per beni analoghi a quello da stimare e dove, per mezzo di adeguate comparazioni dei parametri più importanti, si potrà arrivare a formulare a un prezzo definibile come il più probabile valore di mercato. Il valore così determinato non è, quindi, liquidabile come puro valore di mercato, ma come "il più probabile", cioè si tratta dell'ipotesi che ha la maggiore possibilità di avverarsi: il valore cui si è approdati è, fatta salva un'oscillazione d'errore, il medesimo cui giungerebbe un numero indefinito di altri periti nel compiere la stessa valutazione. Il valore di mercato è il criterio di stima cui ci si orienta nella maggior parte delle stime e generalmente si utilizza per tutti quei beni che presentano la capacità di essere scambiati direttamente per l'utilità che possono manifestare e, pertanto, la sua utilità pratica si avrà in caso di: compravendita, in parte nell'espropriazione, nella divisione ereditaria, nella "prima" asta giudiziaria, nelle aste private e, quindi, in tutti i casi dello stesso genere. Ma deve

comunque essere evidenziato che trattasi del “più probabile” valore di mercato a sottolineare l'alea di incertezza non trascurabile che il valore di vendita possa essere uguale al valore di mercato in precedenza stimato.

a) Il principio dell'Ordinarietà.

Nella determinazione del valore di mercato ci si deve attenere al principio dell'ordinarietà: si tratta cioè di considerare fatti, circostanze, condizioni, persone e ipotesi ordinarie: non si devono cioè valutare circostanze eccezionali temporanee ma quelle condizioni che si verificano normalmente e continuativamente. Il bene economico oggetto di stima deve essere considerato e studiato, non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno in base a quelle potenziali, ma soltanto su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali e continuative. Ne consegue, pertanto, che l'aggettivo «ordinario» riferito al prezzo, o al costo di produzione, al profitto o allo stesso imprenditore assume, nell'ambito della disciplina estimativa, il significato statistico di «più frequente».

b) Il principio dell'Unicità.

Un altro principio da evidenziare è quello dell'unicità del bene: ogni bene oggetto di stima è unico. Ciò significa che il valore

previsto, determinato mediante il confronto con altri beni, è sempre e solo prossimo al valore non potendo definire il valore di mercato. Tanto più il bene avrà requisiti di unicità tanto maggiore sarà la difficoltà ad individuare il valore di mercato. L'attività estimativa pertanto ha la sua ragion d'essere nella ricerca del più probabile valore del bene senza che ciò garantisca che il prezzo al quale sarà scambiato coinciderà con la sua previsione: il prezzo appartiene alla sfera economica mentre il valore appartiene alla sfera dei giudizi. Si è fatto inoltre riferimento alle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

c) Il giudizio di stima in rapporto alle dimensioni.

Le dimensioni complessive o la quantità di un bene economico oggetto di stima finiscono col condizionare senza dubbio il giudizio di valore unitario che si intende esprimere: in generale all'aumentare della quantità si riduce il costo unitario di produzione e, conseguentemente, l'offerente ha interesse a ridurre il prezzo unitario allo scopo di rientrare al più presto e con minori rischi, dell'intero capitale impiegato. In secondo luogo cresce anche l'ammontare finanziario che occorrerà per l'acquisto e, inevitabilmente, si riduce il numero di coloro che

possono accedere a tale importo di spesa. In alcuni casi si verifica che dallo schema classico monopolistico (un venditore - molti acquirenti) si passa allo schema di monopolio bilaterale (un offerente - un acquirente) in cui chi chiede di comprare ha di certo maggiori possibilità di ridurre a suo favore il prezzo d'offerta.

Nell'ambito delle valutazioni operate si è tenuto conto di tale situazione aspetto data la particolarità di alcuni dei beni ed il loro valore complessivo.

d) L'analisi del contesto storico.

Come detto però le valutazioni devono essere operate con riferimento all'attuale periodo storico, caratterizzato dalla recessione del mercato immobiliare, e per la maggior parte dei beni in un'area geografica della Sardegna (Sardara e Serrenti), ove attualmente le transazioni immobiliari sono molto contenute e cioè nel 2016 sono state 167 (Statistiche regionali - il mercato immobiliare residenziale - data pubblicazione 30/5/2017 - anno di riferimento 2016 - Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate; Osservatorio Immobiliare 2016 della Provincia Storica di Cagliari - FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali): ciò, in questi casi, determina l'impossibilità di applicare rigorosamente le metodologie

estimative previste dall'IVS quali il Market Comparison Approach, non potendo determinare atti di vendita per beni simili. Fra l'altro in un caso, si tratta di un bene singolare (albergo a Sardara) per il quale non è possibile procedere con il metodo del confronto: soprattutto nell'ambito delle attività industriali i beni sono realizzati per una specifica attività ed una sua ipotetica trasformazione richiede ingenti investimenti determinando una scarsa appetibilità da parte del mercato ed in ogni caso l'impossibilità ad operare un confronto diretto per la sua valutazione in assenza di un mercato di riferimento. In generale infatti il confronto viene operato sulla base della comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili e più propriamente sulla base di parametri quali quelli:

- di natura fisica e geometrica: quali la superficie a mq per il residenziale, l'ettaro per le aree agricole, l'ubicazione nel contesto cittadino, accessibilità ai servizi pubblici, accessibilità al trasporto pubblico, presenza di servizi commerciali di base;
- di natura merceologica e tecnologica: i materiali impiegati nella costruzione, le finiture, le soluzioni tecnologiche utilizzate per le strutture e gli impianti, grado di utilità, stato di manutenzione;

- di natura economica e produttiva: le destinazioni d'uso, gli indici di edificabilità, vincoli conseguenti alla locazione.

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

Come detto, nella maggior parte dei casi la presente valutazione non trova un mercato vivace che consenta la costruzione della scala dei prezzi cui fare riferimento per le caratteristiche del bene, in un caso unico nel suo genere.

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

In alcuni casi tali valori verranno utilizzati nell'ambito delle valutazioni che si effettueranno, soprattutto ove non si sono

ottenute indicazioni dal mercato storico o per la crisi presente che ha determinato l'assenza di compravendite per beni simili di riferimento, ovvero per la particolare tipologia degli immobili che si presentano quasi unici nella loro conformazione.

Si precisa infine che i valori dei beni sono stati determinati considerando una riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene che dovrà essere venduto.

CAPITOLO 1

Immobile n° 1.

- Beni immobili di proprietà dell' [REDACTED]

1) Fabbricato a destinazione alberghiera nel Comune di Sardara
(già distinto al NCEU al foglio 26 con i mappali 782 e 1551) ora
distinto nel vigente catasto fabbricati al foglio 26 mappali 782/2,
782/3, 2378, 2580, 2581, 2583 e 2584.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca** di € 1.370.000,00 a garanzia del mutuo di € 685.000,00.

Rogito Notaio Floris Sergio in data 21/09/2007, repertorio n°

61.580, raccolta n° 21.183.

Iscritta a Cagliari il 03/10/2007, registro generale n° 39.314 e
registro particolare n° 5.227.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro: [REDACTED]

Fabbricato da cielo a terra, sito in Sardara, posto tra via
Gutturu Don Luigi e piazza Lussu con annesse aree cortilizie di
pertinenza esclusiva.

NCEU F 26, mappali 782/2, 2378, 2580, 2581, 2583, 2584.

- Annotamento di erogazione a saldo, annotato a Cagliari il
24/11/2008, registro generale n° 39.237 e registro particolare n°
5.227.
- **Ipoteca** di € 600.000,00 a garanzia del mutuo di € 300.000,00.

Regito Notaio Floris Sergio in data 15/05/2009, repertorio n°
63.791, raccolta n° 22.791.

Iscritta a Cagliari il 22/05/2009, registro generale n° 15.554 e
registro particolare n° 2.619.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro: [REDACTED]

Fabbricato da cielo a terra, sito in Sardara, posto tra via
Gutturu Don Luigi e piazza Lussu con annesse aree cortilizie di
pertinenza esclusiva.

NCEU F 26, mappali 782/3, 2378, 2580, 2581, 2583, 2584.

- Annotamento di erogazione a saldo, annotato a Cagliari il 15/07/2009, registro generale n° 22.100 e registro particolare n° 2.617.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per credito di € 274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:



Fabbricato: albergo sito in Sardara Piazza Lussu n° 11 – NCEU F 26, mappali 782/2, 2378, 2580, 2581, 2583, 2584.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene che vengono allegate alla presente relazione (Allegato II).

Il 04/10/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del bene del 18/09/2007, repertorio n° 61.569 e raccolta n° 21.175 che si allega alla presente relazione (Allegato V).

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 18 aprile 2017 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile, al quale ha partecipato il [REDACTED] ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un fabbricato nel centro storico del Comune di Sardara, a brevissima distanza dal Municipio, che ha il suo ingresso nella piazza Lussu. Il fabbricato, su tre livelli, è adibito a struttura alberghiera e centro benessere.

Al piano terra vi sono la reception e la direzione. Sul lato sinistro della reception vi è uno spogliatoio, un bagno ed una sala massaggi. Retrostante la reception vi è un disimpegno con un bar, un secondo disimpegno con due servizi igienici, una sala comune, un ulteriore disimpegno e due stanze adibite la prima a sala riunioni e l'altra ad ufficio. Sul lato destro rispetto alla

reception vi è la sala ristorante principale, una saletta ristorante di dimensioni inferiori e la cucina.

Al primo piano vi sono sette camere con bagno, uno spogliatoio per il personale, anch'esso con bagno annesso, un locale sottotetto, il corridoio ed una terrazza.

Al piano interrato, sottostante la zona ristorante e cucina vi sono le celle frigorifero, la dispensa e lo spogliatoio ed il servizio igienico per il personale. Sul lato opposto, con accesso dalla scala sita nella zona retrostante la reception vi è la zona benessere articolata in una sala massaggi, un centro estetico, una ulteriore sala per trattamenti estetici, ed una zona relax con una piscina. Infine vi è un locale all'interno del quale è alloggiata la riserva idrica.

Antistante il fabbricato vi è il cortile con un piccolo locale tecnologico. Inoltre vi è un secondo ampio giardino arredato con un pergolato ligneo e tavoli ed una piscina scoperta. Su un lato di tale giardino vi è un locale tecnologico per il trattamento dell'acqua della piscina.

Le finiture sono di buona qualità.

Al piano terra le pavimentazioni sono in parte con mattonelle in cotto (nella sala ristorante e nella sala comune), in parte con

mattonelle di cemento decorate (nella saletta ristorante e nella reception), con parquet (nella sala riunioni e nell'ufficio) e con mattonelle ceramiche nella cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Nella sala comune la struttura lignea del solaio a falde inclinate è a vista. Gli infissi sono in legno e quelli esterni sono dotati di vetrocamera.

Al primo piano la pavimentazione è stata realizzata con mattonelle in cotto nelle camere e nel corridoio, con mattonelle ceramiche nei servizi igienici. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e la struttura lignea del solaio piano è a vista. Gli infissi sono in legno e quelli esterni sono dotati di vetrocamera e portelloni oscuranti.

Nel piano interrato la pavimentazione è stata realizzata con mattonelle ceramiche che rivestono anche le pareti. Gli infissi interni sono in legno.

Nel cortile, la zona sottostante il pergolato è pavimentata con listoni in legno mentre la zona circostante la piscina con elementi lapidei irregolari disposti opus incertum.

Tutti gli impianti dell'edificio appaiono adeguati alle normative in materia di sicurezza.

Lo stato di manutenzione è ottimo e non vi è necessità di

effettuare interventi di manutenzione straordinaria.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti.

Superfici nette m ²	
Piano interrato	
Centro estetico	7,20
Sala di reazione mista	18,10
Sala massaggi	8,15
Sala trattamento estetico	8,25
Disimpegno	4,47
Ripostiglio	6,43
Sala piscina e trattamenti	56,85
Locale tecnologico	4,62
Deposito cucina e celle frigo	19,59
Bagno	5,28
Spogliatoio	5,28
Disimpegno	7,10
Locale macchine piscina	4,88
Totale superfici nette	156,20

Superfici nette	
Piano terra	
Reception	26,85
Direzione	5,95
Disimpegno	10,73
Sala massaggi	15,49
Bagno	4,25
Ripostiglio	1,70
Ripostiglio	1,95

Disimpegno e bar	19,43
Zona filtro	5,90
Bagno donne	5,94
Bagno uomini	3,96
Sala comune	115,85
Sala riunioni	19,20
Ufficio	18,75
Disimpegno	15,65
Sala ristorante	82,30
Saletta ristorante	16,40
Cucina	37,58
Totale superfici nette coperte	407,88
Giardino interno	313,57
Piscina	59,40
Locali tecnologici piscina	12,00
Giardino antistante ingresso	142,85
Cortile a servizio della cucina	18,40
Locale tecnologico dep. rifiuti	1,30

Superfici nette	
Primo piano	
Camera tripla	23,95
Bagno	6,40
Camera 11	16,11
Bagno	3,98
Camera 12	14,16
Bagno	3,98
Camera 14	15,26
Bagno	4,48

Camera 15	15,94
Bagno	4,70
Camera Junior Suite	22,96
Bagno	4,19
Camera 18	12,30
Bagno	4,20
Spogliatoio personale	10,17
Bagno	3,68
Disimpegno	21,91
Totale superfici nette	188,37
Sottotetto non abitabile	7,60
Terrazza comune	40,53

La superficie coperta netta calpestabile è di 752,45 m².

L'immobile confina con la Piazza Lussu, la via Don Luigi Gutturu e con la proprietà censita al NCT con i mappali 773 e 774.

Si allegano le fotografie dell'immobile (Allegato I A).

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Sardara, foglio 26, mappale 782 sub 3 e mappali 2378, 2580, 2581, 2583, 2584. Cat. D/2, rendita catastale € 15.346,00, piazza Lussu n° 11, piano S1-T-1.

Si allega la visura catastale (Allegato III A).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto

a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), non corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di compravendita Rep. 61.569 e Raoc. 21.175 (Allegato V). Tuttavia, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile. Infatti precedentemente il fabbricato originario era individuato al Catasto con i dati indicati nell'atto di compravendita e in quello di pignoramento. Successivamente ai lavori di ristrutturazione venne fatta la variazione catastale e l'immobile assunse i dati attuali, cioè: foglio 26, mappale 782 sub 3 e mappali 2378, 2580, 2581, 2583, 2584.

QUESITO N° 4

4) La planimetria catastale (Allegato II A) non corrisponde allo stato di fatto. Vi sono infatti alcune modifiche interne al piano terra che non sono state inserite nella mappa catastale. Esse riguardano principalmente la presenza del disimpegno, della sala riunioni e dell'ufficio nello spazio precedentemente occupato dalla sala comune e la differente distribuzione della zona ove vi è la direzione adiacente alla reception. Inoltre al piano interrato non è stata indicata la zona relax ove vi è la piscina.

Vi è dunque la necessità di aggiornare la planimetria catastale.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "G1 A" ossia Servizi Generali e *"interessa una porzione di zona servizi ubicata all'interno del Centro Storico, avente destinazione turistico-ricettiva, disciplinata da Piano Attuativo convenzionato"* del piano Urbanistico Comunale pubblicato sul Buras n° 7 del 08/03/2010.

I lavori di ristrutturazione del fabbricato originario furono avviati in forza della Concessione Edilizia n° 9 del 03/03/2006 (Allegato XVI). Nel corso dei lavori furono apportate alcune modifiche rispetto all'autorizzazione e per tale motivo venne richiesta ed ottenuta la Concessione Edilizia in sanatoria n° 47 del 01/10/2008 (Allegato XVII). Al termine dei lavori, il 03/11/2008, venne presentata al Comune di Sardara la Dichiarazione Unica Autocertificativa per Attività Produttive (DUAAP) con prot. n° 10923A (Allegato XVIII) e fu così ottenuta l'agibilità della struttura. In seguito, per realizzare alcune modifiche al piano interrato, più precisamente modificare la distribuzione interna delle sale massaggi, il 01/06/2012 fu presentata una nuova DUAAP. Tuttavia i lavori realizzati sono lievemente differenti rispetto a quelli indicati nelle planimetrie per

le quali furono ottenute le autorizzazioni. Infatti al piano seminterrato, laddove erano previsti due locali tecnici fu costruita una piscina per il trattamento termale e di ciò non venne dato atto sino al momento della presentazione della pratica SUAP n° 456/2016 a nome della Società Prima Classe, la quale presentò la richiesta di avvio di attività della struttura ricettivo/alberghiera, allegando le planimetrie che riportavano lo stato dei luoghi corrispondente alla realtà. Tuttavia nella pratica SUAP 456 non venne dichiarata l'attività edilizia per le suddette modifiche. Pertanto allo stato attuale esse non sono mai state autorizzate. Poiché le modifiche non comportano aumenti di volume o modifiche ai prospetti, esse sono facilmente sanabili. Infatti, per regolarizzare la situazione occorrerà, ai sensi della Legge Regionale 11/2017 presentare un'istanza per la mancata SCIA e corrispondere la sanzione di € 500,00.

QUESITO N° 6

- 6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

- 7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

- 8) 9) L'immobile, al momento del sopralluogo era in possesso

del Sig. [REDACTED] ed all'interno soggiornavano i
[REDACTED] appartenenti alla famiglia dei soci della
Società [REDACTED]

QUESITO N° 10

10) Sull'immobile vi è il vincolo del Piano Urbanistico Comunale che prevede che esso sia adibito ad attività turistico ricettiva.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Come scritto nella premessa, per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali.

Il criterio di cui sopra si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari e più propriamente: per tipologia costruttiva, per i materiali da costruzione, grado di rifinitura, grado d'utilità, stato di manutenzione etc., beni dei quali sono noti i prezzi storici di mercato in epoca non molto remota (massimo due anni).

Il sottoscritto ha svolto le indagini per il reperimento dei valori di mercato per beni simili, situati in zone che possono essere assimilate a quella del Medio Campidano di Sardara (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) attingendo informazioni da professionisti ed operatori immobiliari che operano o hanno operato nel Comune di Sardara, e riviste specializzate (Edilizia e Territorio – Il Sole 24 Ore - F. Tamborrino, Annuario Immobiliare; Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore; Osservatorio dei Valori Immobiliari – DEI; Agenzia del territorio – Servizio Telematico; Osservatorio Immobiliare 2016 della Provincia Storica di Cagliari – FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Generalmente, può tenersi presente che, a proposito del parametro di valutazione unitario, esiste una scala di valori, nella quale rivestono fondamentale importanza l'ubicazione e lo stato d'uso e di conservazione del bene, con valori minimo e massimo differenti per diverso livello tipologico, sempre per grandi zone insediative.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie

commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 - UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze. Per quanto riguarda il coefficiente di ragguaglio da utilizzare per le aree scoperte, secondo quanto stabilito dalle recenti Linee Guida per le valutazioni degli immobili" adottato con un protocollo d'intesa tra i Consigli Nazionali degli Ordini Tecnici e l'Associazione Bancaria Italiana, esso dovrebbe essere assunto pari a 0,10 per la superficie sino a 25 m² e pari a 0,02 per quella eccedente i 25 m². Nel caso in esame le pertinenze sono costituite da:

Giardino interno	313,57 m ²
Piscina	59,40 m ²
Locali tecnologici piscina	12,00 m ²
Giardino antistante ingresso	142,85 m ²
Cortile a servizio della cucina	18,40 m ²
Locale tecnologico dep. rifiuti	1,30 m ²
Sottotetto non abitabile	7,60 m ²
Terrazza comune	40,53 m ²

I coefficienti di ragguaglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze sono:

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le
Giardino interno	313,57	$(25,00 \times 0,10) + [(313,57 - 25,00) \times 0,02] = 8,27 \text{ m}^2$	
Piscina	59,40	0,60	35,64 m ²
Locali tecnologici piscina	12,00	0,40	4,80 m ²
Giardino antistante ingresso	142,85	$(25,00 \times 0,10) + [(142,85 - 25,00) \times 0,02] = 4,85 \text{ m}^2$	
Cortile a servizio della cucina	18,40	0,10	1,84 m ²
Locale tecnologico dep. rifiuti	1,30	0,40	0,52 m ²
Sottotetto non abitabile	7,60	0,25	1,90 m ²
Terrazza comune	40,53	0,40	16,21 m ²
Superficie commerciale pertinenze			74,03 m ²

La superficie lorda coperta del fabbricato è (sup. lorda piano interrato + sup. lorda piano terra + sup. lorda primo piano) = $(229,98 \text{ m}^2 + 493,49 \text{ m}^2 + 264,95 \text{ m}^2) = 988,42 \text{ m}^2$.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta) + (superficie commerciale pertinenze) = $988,42 \text{ m}^2 + 74,03 \text{ m}^2 = 1.062,45 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $1.060,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di fabbricati di dimensioni simili, della stessa età di costruzione,

ubicati nella zona del Comune di Sardara e del Medio Campidano, con grado di finitura simile, oscilla intorno a 1.300,00 €/m².

Il valore dell'edificio sarà: $1.060,00 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.378.000$, che può essere arrotondato a € 1.380.000,00.

QUESITO N° 13

13) I costi di manutenzione annuali, per mantenere la struttura nelle condizioni in cui si trova, cioè in ottimo stato di manutenzione e considerando un utilizzo non intensivo da parte dei clienti, può essere stimato in circa 30.000,00 €.

QUESITO N° 14

14) E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, che si allega (Allegato XXVIII A). L'edificio risulta essere nella classe A2 con un consumo di energia di 237,50 kWh/m² anno.

CAPITOLO 2

Immobile n° 2.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

2) Piena proprietà del locale commerciale nel Comune di Sardara in via Umberto I n° 38/40, distinto al catasto al foglio 26 mappale 1004/6 (ex mappale 1004/3-4).

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

- **Ipoteca giudiziale** di € 100.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per credito di € 71.042,00.

Tribunale di Cagliari in data 04/12/2014, repertorio n°

1.100/2015. Iscritta a Cagliari il 08/05/2015 registro generale n°

11.981, registro particolare n° 1.497.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.,

Contro:



Immobile di proprietà



NCEU foglio 26, mappale 1004/6.

Trascrizioni.

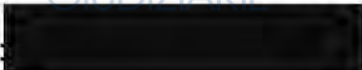
- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di € 274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A.,

Contro:





Immobile di proprietà [REDACTED]

negozio sito in Sardara, via Umberto I n° 38, piano 1S – NCEU
foglio 26, mappale 1004/6.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene
che vengono allegare alla presente relazione (Allegato II B).

Il 27/09/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del
22/12/1986, repertorio n° 76.127 e raccolta n° 18.514 che si allega
alla presente relazione (Allegato VI).

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 4 aprile 2017 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile, al
quale ha partecipato il Signor [REDACTED] ed è stato redatto il
verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un locale adibito a studio professionale situato nel
Comune di Sardara, nella via Umberto I n° 38.

Fa parte di un fabbricato su tre livelli interamente di proprietà del

Sig. [REDACTED] ed i piani soprastanti sono adibiti ad abitazione.

L'immobile è al piano terra e si articola in un ingresso, tre stanze

ed un servizio igienico.

Le pavimentazioni sono state realizzate con mattonelle ceramiche. Le pareti sono rifinite con intonaco rasato e tinteggiate, mentre quelle del servizio igienico sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno e sono dotati di grate metalliche antieffrazione.

Gli ambienti sono climatizzati con pompe di calore.

L'impianto elettrico appare adeguato alle normative vigenti in materia impiantistica.

Lo stato di manutenzione è buono e non vi è necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti:

Superfici nette	
Vano ingresso e sala attesa	25,29
Ufficio	14,59
Ufficio	17,95
Ufficio	26,40
Antibagno	5,60
Bagno	3,00
Superficie netta totale	92,83

La superficie coperta netta calpestabile è di 92,83 m².

Nell'Allegato I B è riportata la documentazione fotografica del bene.

L'immobile confina con la via Umberto I, col Vico Umberto I e con la proprietà [REDACTED] censita col mappale 1019.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Sardara, foglio 26, mappale 3933, sub 2, cat. C/1, classe 2, consistenza 91 m², Superficie Catastale totale 128 m², rendita catastale € 784,86, via Umberto I n° 38/40, piano 5°.

Si allega la Visura catastale (Allegato III B).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), corrispondono a quelli indicati nell'atto di compravendita (Allegato VI) ma non corrispondono all'attualità perché in data 23/05/2017 sono state apportate le variazioni dell'identificativo. I dati indicati nel verbale di pignoramento hanno in passato individuato il bene.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali corrispondono allo stato di fatto ma la planimetria no e vi è la necessità di aggiornarla. Infatti nella

planimetria catastale (Allegato II B) non sono presenti due tramezzature interne che hanno consentito di suddividere il vano di maggior estensione nell'ingresso e due studi.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "A" ossia nel "centro storico – artistico di particolare pregio ambientale" del piano Urbanistico Comunale pubblicato sul Buras n° 7 del 08/03/2010.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara, l'ultima Concessione Edilizia relativa all'immobile è la n° 23/96 del 10/05/1996 (Allegato XIX) e fu rilasciata per la "ristrutturazione di due locali commerciali". Lo stato dei luoghi corrisponde in parte perché nel vano di estensione maggiore non è stata indicata la tramezzatura che ha consentito la sua suddivisione e che ha consentito di ricavare il vano d'ingresso separato dallo studio.

Tale modifica non comporta aumento di volume o modifiche ai prospetti e trattandosi di opere interne di modesta entità non costituisce un abuso edilizio.

QUESITO N° 6

6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) L'immobile è occupato dalla coniuge del [REDACTED]
[REDACTED] che lo utilizza come studio per la propria attività di lavoro.

QUESITO N° 10

10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Come detto nella premessa, per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato ed agli usi locali. Nella risposta al quesito 12 del precedente capitolo è stata illustrata la modalità operativa e di ricerca del più probabile valore di mercato.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda,

comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, che in questo caso non sono presenti.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta) = $128,64 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $128,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di immobili, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona centrale, del Comune di Sardara, con grado di finitura simile, oscilla intorno a $950,00 \text{ €/m}^2$.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

(superficie commerciale) $\times 950,00 \text{ €/m}^2 = 128,00 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2$
 $= 121.600,00 \text{ €}$ che può essere arrotondato a $€ 120.000,00$.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di $€ 120.000,00$.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria del bene che possono assumersi in circa $1.000,00 \text{ €/anno}$. Alla data del sopralluogo non

vi era necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

QUESITO N° 14

14) E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, che si allega (Allegato XXVIII B). L'immobile è nella classe energetica B con un consumo di energia di 142,23 kWh/m² anno.

CAPITOLO 3

Immobile n° 3.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

3) Piena proprietà dell'abitazione nel Comune di Sardara in vico

Umberto I n° 2 con annessa corte, distinta al catasto al foglio 26

mappale 1004 subalterni 1 e 5.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

- **Ipoteca giudiziale** di € 100.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per credito di € 71.042,00.

Tribunale di Cagliari in data 04/12/2014, repertorio n°

1.100/2015. Iscritta a Cagliari il 08/05/2015 registro generale n°

11.981, registro particolare n° 1.497.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.,

Contro:



Immobile di proprietà



appartamento in Sardara NCEU foglio 26, mappale 1004

subaltemi 1 e 5.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di €

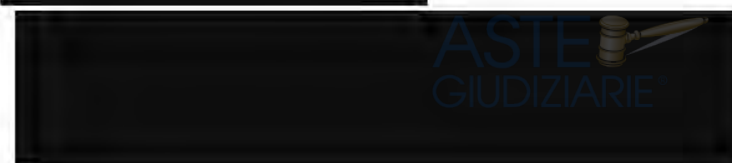
274.636,82.

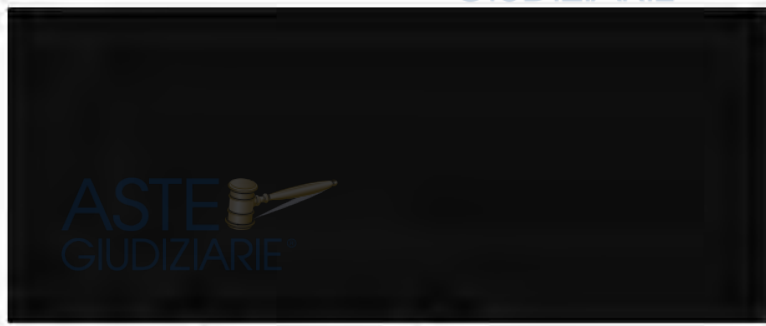
Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A.,

Contro:





Immobile di proprietà [REDAZIONE]

appartamento sito in Sardara, vico Umberto I n° 2 – NCEU foglio 26, mappale 1004 subaltemi 1 e 5.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene che vengono allegate alla presente relazione (Allegato II C).

Il 27/09/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del 22/12/1986, repertorio n° 76.127 e raccolta n° 18.514 che si allega alla presente relazione (Allegato VI).

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 4 aprile 2017, alla presenza del Signor [REDAZIONE] è stato fatto il sopralluogo presso l'appartamento ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un appartamento con giardino situato nel Vico I Umberto I n° 2 a Sardara. Fa parte di un edificio su tre livelli. Al piano inferiore vi è lo studio professionale descritto al punto precedente, mentre al livello superiore vi è l'appartamento in

oggetto che si articola su due livelli.

Si accede dal Vico I Umberto attraverso un cancello pedonale e carrabile e ci si immette nel giardino antistante il prospetto principale del fabbricato. Esso è in parte piantumato ed in parte pavimentato e vi sono un portico carrabile, un portico ed un locale tecnico.

Al piano terra l'appartamento è articolato in un salone, una sala da pranzo, una cucina, un locale di sgombero, un disimpegno, un bagno, una lavanderia e un loggiato coperto con pergole in legno.

Al primo piano vi sono tre camere da letto, un vano adibito a cabina armadio, un soppalco, un bagno, un locale di sgombero, due disimpegni e una veranda.

Le pavimentazioni sono state realizzate con mattonelle ceramiche nelle zone giorno, mentre nella zona delle camere da letto è in parquet. Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con piastrelle mentre le restanti sono rifinite con intonaco e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno e sono dotati di vetrocamera e di portelloni oscuranti.

L'appartamento è dotato di pompe di calore.

L'impianto elettrico appare adeguato alle normative vigenti in materia impiantistica.

Il giardino è in parte piantumato e in parte pavimentato.

Le finiture dell'appartamento sono di ottima qualità e lo stato di manutenzione è ottimo e non vi è necessità di effettuare alcun intervento di manutenzione.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti.

Piano terra	
Salone	51,03
Sala pranzo	32,82
Cucina	19,55
Locale di sgombero	9,52
Disimpegno	4,40
Bagno	14,45
Lavanderia	4,80
Primo piano	
Camera	18,70
Camera	10,39
Camera	14,45
Bagno	9,31
Disimpegni	9,00
Cabina armadio	6,93
Locale di sgombero	9,99
Totale superficie netta	215,34

Pertinenze	
Loggiato	31,28
Locale tecnico	1,80
Veranda primo piano	19,90
Portici	34,00
Giardino	225,00

La superficie coperta netta calpestabile è di 215,34 m².

La documentazione fotografica del bene è riportata negli allegati (Allegato I C).

L'immobile confina con il Vico Umberto I, con la via Umberto, e con le proprietà censite con i mappali 3468 e 1004 sub. 9.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Sardara, foglio 26, mappale 3933, sub 1, cat.

A/2, classe 7, consistenza 368 m², rendita catastale € 774,69, vico I Umberto I n° 2, piano T-1.

Si allega la visura catastale (Allegato III C).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), non corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di compravendita (Allegato VI). Infatti

negli atti l'immobile è individuato col mappale 1004 subaltermi 1 e 5 che hanno individuato il bene sino all'aggiornamento dei dati catastali fatto il 19/03/2017 ed introdotta in atti il 19/05/2017. Da tale data il bene è censito come indicato nella risposta al precedente quesito, col mappale 3933 e subalterno 1.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e la relativa planimetria corrispondono allo stato di fatto e non vi è necessità di aggiornarli.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "A" ossia nel "centro storico – artistico di particolare pregio ambientale" del piano Urbanistico Comunale pubblicato sul Buras n° 7 del 08/03/2010.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara, risulta che l'immobile, edificato precedentemente al 1967, venne successivamente ristrutturato e modificato in forza delle seguenti concessioni edilizie:

n° 1666 (pratica edilizia 540/91) del 19/03/1991;

n° 105/96 (pratica n° 7167/95) del 18/12/1996;

n° 104/99 del 22/11/1999 (Allegato XX);

n° 4 del 07/02/2011.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle concessioni edilizie, in particolare alla n° 4 del 07/02/2011 con lo stato attuale non sono stati riscontrate opere che possono costituire abusi edilizi.

Infine, con la pratica edilizia n° 125 del 27/05/2014 (prot. n° 4151) è stata ottenuta una nuova concessione edilizia, la n° 20 del 07/12/2015 per apportare ulteriori modifiche consistenti nella chiusura della veranda al primo piano, ma i lavori non sono ancora stati eseguiti.

QUESITO N° 6

6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) L'immobile è occupato dalla famiglia del [REDACTED]

[REDACTED] che lo utilizza come abitazione.

QUESITO N° 10

10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il

diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

Nel caso in esame, la particolarità delle finiture, non ordinarie e di particolare pregio per un appartamento nel Comune di Sardinara, influiscono sul valore del bene incrementando quello del parametro unitario medio.

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

Pertinenze	
Loggiato	31,28
Locale tecnico	1,80
Veranda primo piano	19,20

Portici	34,00
Giardino	225,00

I coefficienti di ragguaglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze sono:

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le
Loggiato	31,28	0,35	10,95 m ²
Locale tecnico	1,80	0,40	0,72 m ²
Veranda primo piano	19,20	0,30	5,76 m ²
Portici	34,00	0,35	11,90 m ²
Giardino	225,00	$(25,00 \times 0,10) + [(225,00 - 25,00) \times 0,02] = 6,50 \text{ m}^2$	
Superficie commerciale pertinenze			35,83 m ²

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta piano terra) + (superficie lorda coperta primo piano) + (superficie ragguagliata pertinenze) = $175,42 \text{ m}^2 + 128,43 \text{ m}^2 + 35,83 \text{ m}^2 = 339,68 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $340,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di fabbricati, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona centrale, dei Comuni di Sardara, Sanluri e altri centri abitati del Medio Campidano ed in ottimo stato

manutentivo, oscilla intorno a 900,00 €/m². Nel caso in esame, per tenere nella giusta considerazione la qualità delle finiture si ritiene di poter applicare un incremento del 15% al valore determinato in €/m² 900,00 e pertanto si assumerà un valore unitario di 1.000,00 €/m².

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

$$(\text{superficie commerciale}) \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = 340,00 \text{ m}^2 \times 1.000,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ 340.000,00.}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 340.000,00.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria che possono assumersi in circa 3.000,00 €/anno. Alla data del sopralluogo non vi era necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

QUESITO N° 14

14) E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, che si allega (Allegato XXVIII C). L'immobile è nella classe energetica C con un consumo di energia di 88,80 kWh/m² anno.

CAPITOLO 4

Immobile n° 4.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di **1/6.**

4) quota di comproprietà pari ad 1/6 del magazzino nel Comune di Sardara in Località Mitza Su Truncu, distinto al catasto al foglio 42 mappale 771 (ex mappale 19/b) e terreno circostante distinto al catasto al foglio 42 mappale 770 (ex mappale 19/a).

RISPOSTA AI QUESITI.

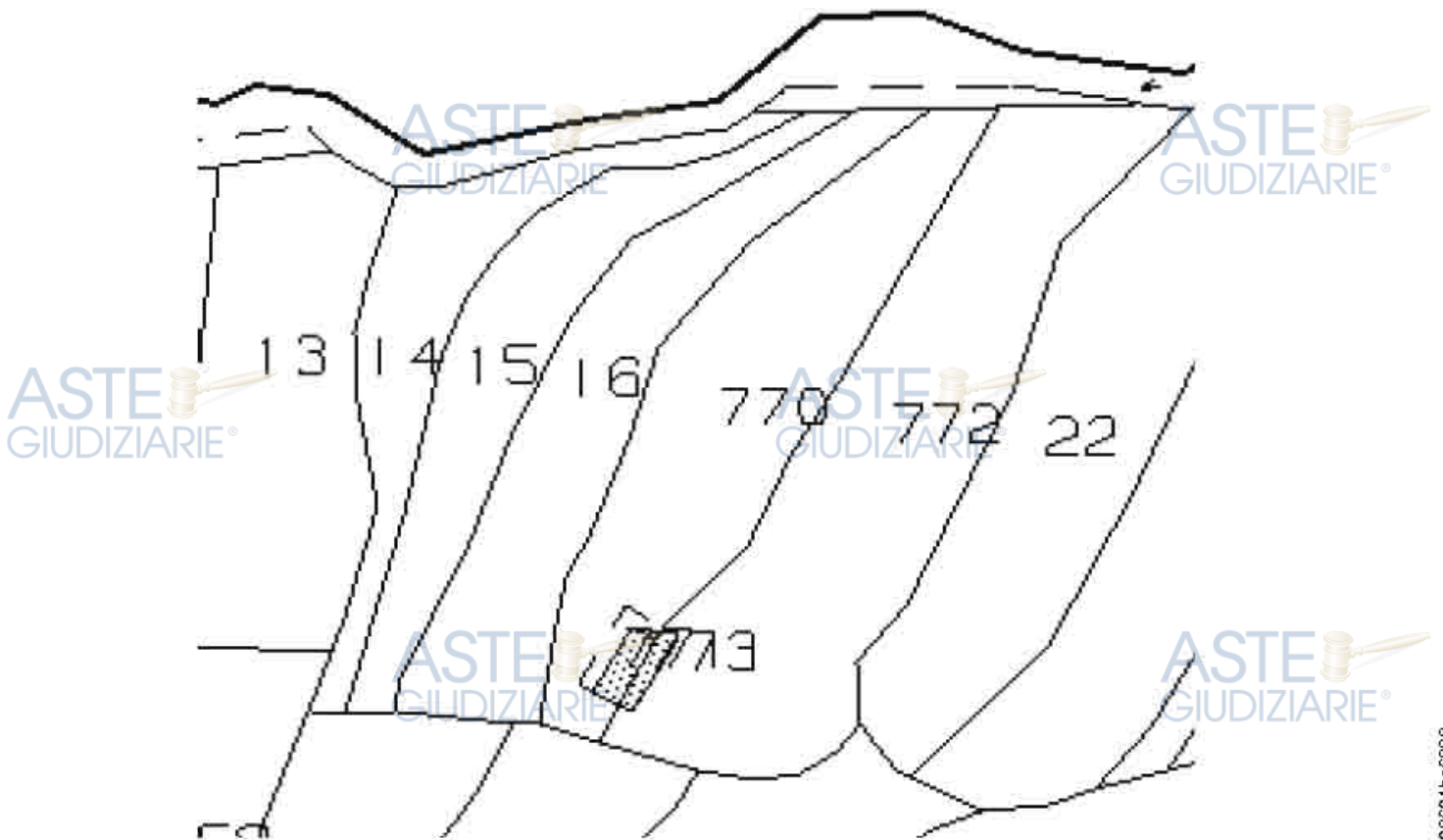
Innanzitutto appare opportuno precisare quale sia la consistenza del bene. Infatti, venne pignorato (per la quota di 1/6) l'intero mappale 771 (ex mappale 19/b) e il mappale 770 (ex mappale 19/a).

La situazione catastale del terreno pignorato era rappresentata nell'estratto di mappa seguente:



La rappresentazione grafica illustra anche quale fosse la consistenza.

In seguito alla nuova numerazione catastale il bene ha assunto l'identificativo 770 e 773, mentre col 771 è stato individuato il magazzino al NCEU.

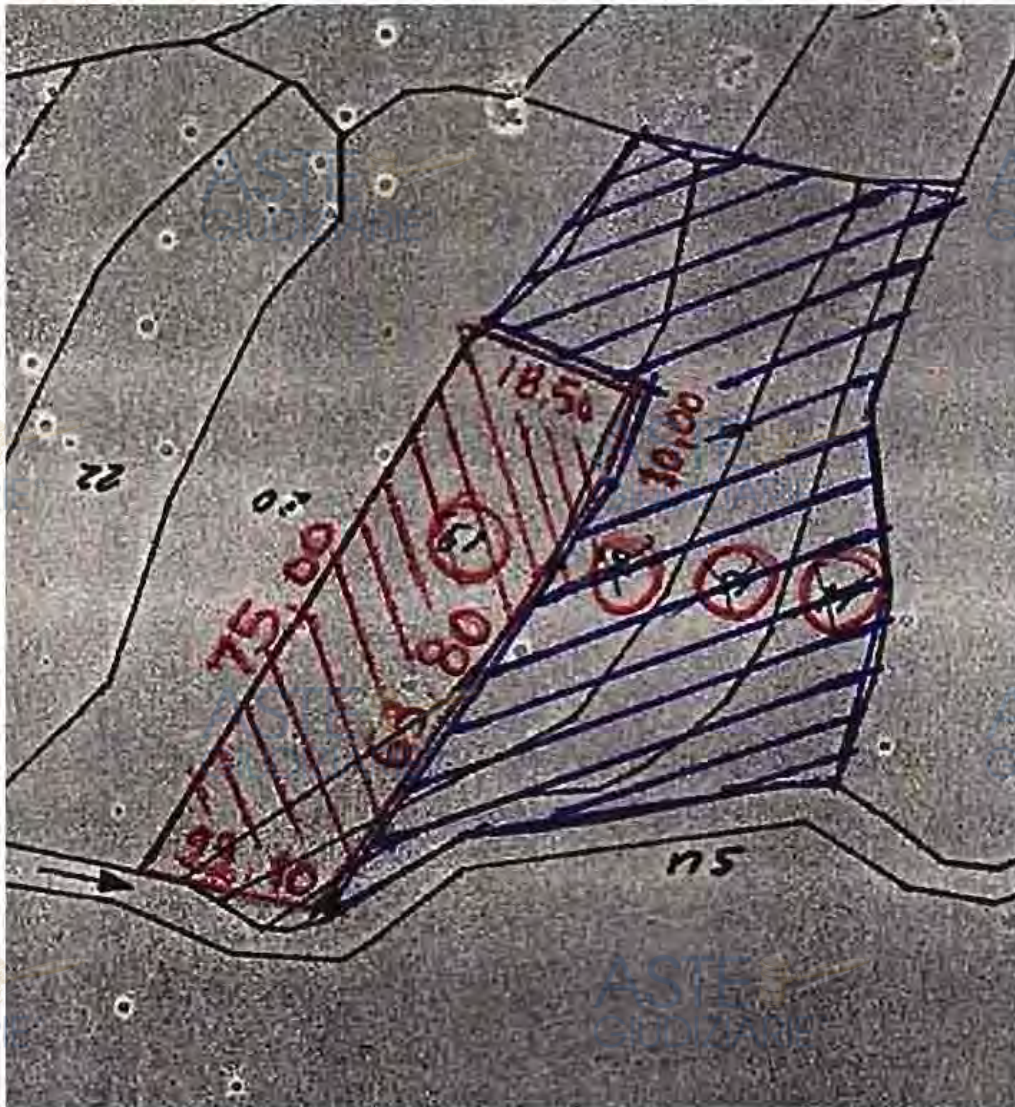


Si deve però evidenziare che il 31 gennaio 1991 con la firma di una scrittura privata (Allegato VII B), i Signori

[redacted] in "rappresentanza di tutti gli eredi e/o aventi diritto" [redacted]

permutarono con i Signori [redacted] una porzione del terreno oggetto di pignoramento con una piccola parte del terreno adiacente, di proprietà Sabiu e Tatti.

La permuta è rappresentata graficamente nella seguente planimetria allegata alla scrittura privata.



Pertanto la consistenza del bene rimasto di proprietà dei Signori
[REDACTED] evidenziata col tratteggio di colore rosso è una
porzione di terreno agricolo, della superficie di circa 1.550,00 m²,
e facente parte del mappale 770, in quanto quella sulla quale
sorge il magazzino, venne permutata il 31/01/1991.



QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

- **Ipoteca giudiziale** di € 100.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per credito di € 71.042,00.

Tribunale di Cagliari in data 04/12/2014, repertorio n°

1.100/2015. Iscritta a Cagliari il 08/05/2015 registro generale n°

11.981, registro particolare n° 1.497.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A.

Contro:



Immobile di proprietà [redacted] per la quota di 1/6:

magazzino in Sardara NCEU foglio 42, mappale 771 e terreno

NCT foglio 42, mappale 770.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di € 274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e
registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro: [REDACTED]



Immobile di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/6:
magazzino in Sardara Località Mitza Su Truncu, NCEU foglio 42,
mappale 771 e terreno in Sardara Località Mitza Su Truncu NCT
foglio 42, mappale 770.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene
che vengono allegate alla presente relazione (Allegato II D).

Il CTU ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale
di Sanluri per ottenere la copia dell'atto di provenienza
ultraventennale, cioè la dichiarazione di successione apertasi il

09/05/1971 in morte del sig. [REDACTED] nato a Sardara il
[REDACTED] La richiesta è stata fatta in data 20.09.2016, (prot. n.
[REDACTED])

58215/2016 21/09/2016). Il 21/09/2016, l'Agenzia delle Entrate ha inviato al CTU, a mezzo pec, la seguente risposta (Allegato VII A):

"si comunica che il documento in esame, trattandosi di atto registrato oltre dieci anni fa è stato trasmesso all'archivio nazionale dell'Agenzia delle Entrate in Roma, pertanto non è nella disponibilità materiale dell'Ufficio in intestazione.

Contestualmente è stato richiesto, per via telematica, al suddetto archivio nazionale il riscontro con scansione dell'atto in esame ma l'esito è stato negativo in quanto non rintracciabile".

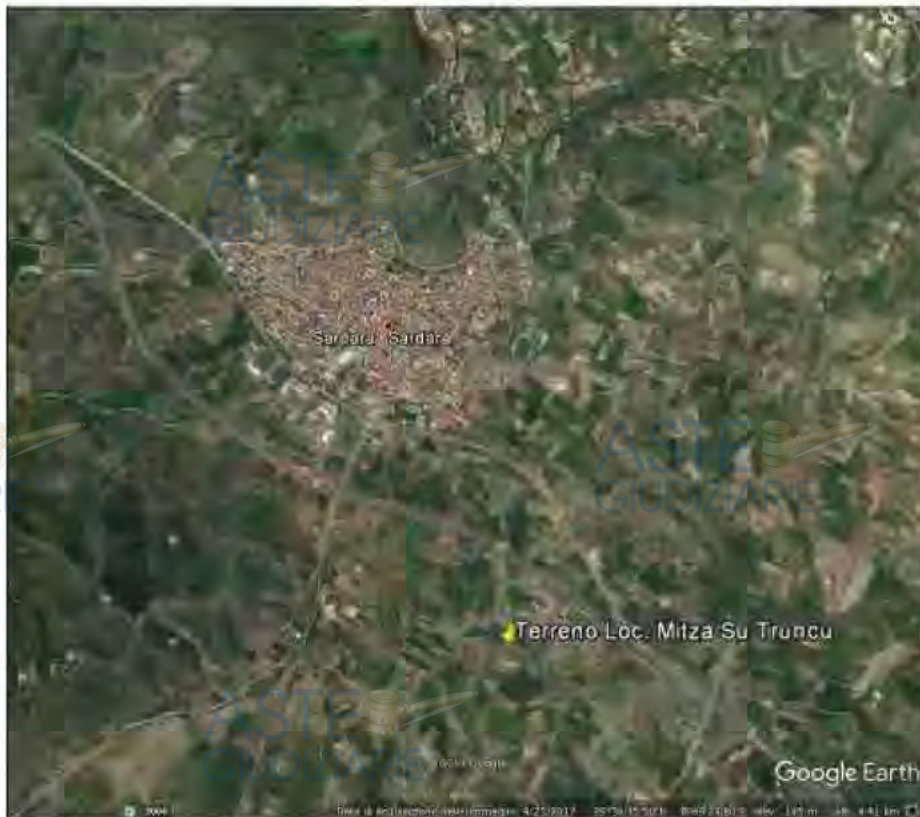
E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 13 luglio 2017 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un terreno coltivato ed irriguo situato a circa 3 km dal centro di Sardara, in direzione Sud Est.



E' facilmente raggiungibile attraverso una strada con fondo naturale. E' un terreno recintato sui quattro lati ed è coltivato con ortaggi vari e alberi da frutta. La coltivazione è di tipo "familiare".

La superficie è di 1.550 m².

Il terreno confina con la strada di penetrazione agraria, con il mappale 16 e con parte del mappale 770 e con i mappali 771 e 773, ceduti in permuta ai Signori [REDACTED]

Pertanto, in forza della scrittura privata citata in precedenza, il possesso del bene è solo su parte del mappale 770.

Nell'allegato I D è riportata la documentazione fotografica.

I dati catastali attuali dell'immobile in possesso del Sig. 

sono i seguenti:

N.C.I.: Comune di Sardara, foglio 42, mappale 770, e la classificazione è la seguente:

porzione AA seminativo classe 1, superficie 988 m², reddito dominicale 6,12 €, reddito agrario 2,30 €;

porzione AB vigneto classe 2, superficie 9 m², reddito dominicale 0,05 €, reddito agrario 0,03 €;

porzione AC frutteto classe U, superficie 534 m², reddito dominicale 1,93 €, reddito agrario 1,24 €.

Si allega la visura catastale (Allegato III D).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), non corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di provenienza. Infatti come detto nell'introduzione al capitolo, parte dei beni sono stati permutati e il possesso del bene è solo su parte del mappale 770 in forza

della scrittura privata del 31 gennaio 1991.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e la relativa planimetria non corrispondono allo stato di fatto e vi è la necessità di frazionare il terreno secondo le indicazioni della permuta del 31/1/1991.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "E" ossia agricola del piano Urbanistico Comunale pubblicato sul Buras n° 7 del 08/03/2010.

Nella porzione di terreno non vi sono manufatti.

QUESITO N° 6

6) Viste le ridotte dimensioni, il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per la quota di 1/6.

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) L'immobile è in possesso del Sig. [REDACTED] che lo utilizza come orto e frutteto.

QUESITO N° 10

10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo I.

Nel caso in esame, il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie del terreno che è di 1.550,00 m².

Dalle indagini effettuate risulta che il più probabile valore unitario per terreni agricoli con caratteristiche simili, nella zona di Sardara sia di 1,00 €/m².

Tale valore è confermato da quello riportato nell'unico atto di compravendita disponibile nell'ultima periodo, cioè quello stipulato il 16/02/2017 dal Notaio dr. Mariangela Musitelli, (Rep. 50.670 e Racc. 11.987), nel quale per la proprietà di 27/135 di un terreno della superficie di 5.142 m², viene corrisposto un prezzo di € 1.000,00, cioè 1,02 €/m². (Allegato XXVII A)

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

$\text{superficie} \times 1,00 \text{ €/m}^2 = 1.550,00 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 1.550,00.$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 1.550,00, il più probabile valore della quota di 1/6 del bene è di € 258,33.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria che possono assumersi in circa 300,00 €/anno.

QUESITO N° 14

14) L'Attestato di Prestazione Energetica, per immobili simili, non è previsto.

CAPITOLO 5

Immobile n° 5.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/6.

5) quota di comproprietà pari ad 1/6 dell'appartamento nel Comune di Sardara nella via Umberto I n° 60, distinto al catasto al foglio 26 mappale 654/1.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

- **Ipoteca giudiziale** di € 100.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per credito di € 71.042,00.

Tribunale di Cagliari in data 04/12/2014, repertorio n° 1.100/2015. Iscritta a Cagliari il 08/05/2015 registro generale n°

11.981, registro particolare n° 1.497.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A..

Contro:



Immobile di proprietà [redacted] per la quota di 1/6:

appartamento sito in Sardara, via Umberto I n° 60 al P T/T,

NCEU f 26, mapp. 654/1 vani 8,5.

Trascrizioni.

• **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di €
274.636,82.

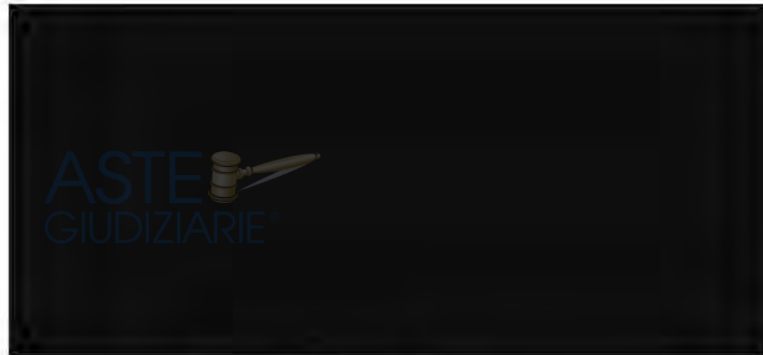
Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n°
687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e
registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:





Immobile di proprietà [REDACTED] per la quota di 1/6:

appartamento sito in Sardara, via Umberto I n° 60 al P T/1, NCEU f
26, mapp. 654/1 vani 8,5.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene
che vengono allegate alla presente relazione (Allegato III E).

Il CTU ha fatto richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale
di Sanluri per ottenere la copia dell'atto di provenienza
ultraventennale, cioè la dichiarazione di successione apertasi il
09/05/1971 in morte del sig. [REDACTED] nato a Sardara il

[REDACTED] la richiesta è stata fatta in data 20.09.2016, (prot. n.
58215/2016 21/09/2016). Il 21/09/2016, l'Agenzia delle Entrate ha
inviato al CTU, a mezzo pec, la seguente risposta (Allegato VII A):

*"si comunica che il documento in esame, trattandosi di atto
registrato oltre dieci anni fa è stato trasmesso all'archivio
nazionale dell'Agenzia delle Entrate in Roma, pertanto non è
nella disponibilità materiale dell'Ufficio in intestazione.*

Contestualmente è stato richiesto, per via telematica, al suddetto archivio nazionale il riscontro con scansione dell'atto in esame ma l'esito è stato negativo in quanto non rintracciabile".

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 13 luglio 2017 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile, al quale ha partecipato il Sig. [REDACTED] ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un'abitazione situata nella via Serpi n° 6 a Sardara. L'abitazione ha anche un secondo ingresso sulla via Umberto I. E' un fabbricato su due livelli con un giardino in comune con un'altra abitazione.

Al piano terra vi è un soggiorno, un salone, un bagno, la cucina, una veranda coperta.

Al primo piano, al quale si accede attraverso una scala in legno sita nel soggiorno, vi sono tre camere, un disimpegno ed un terrazzo coperto.

Le pavimentazioni sono in parte con mattonelle ceramiche ed in parte con listelli di legno di grandi dimensioni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno e quelli esterni sono dotati di portelloni oscuranti. L'impianto elettrico non è

adeguato alle recenti normative in materia di sicurezza e non vi è alcun impianto di climatizzazione se non un caminetto a legna nella cucina.

Il giardino è in parte piantumato ed in parte pavimentato.

In generale le finiture sono di buona qualità e lo stato di manutenzione è buono ma vi è la necessità di adeguare alle normative l'impianto elettrico ed installare un impianto di climatizzazione.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti.

Piano terra	
Soggiorno	17,19 m ²
Salone	17,23 m ²
Cucina	17,89 m ²
Bagno	10,73 m ²
Primo piano	
Camera	17,89 m ²
Camera	10,73 m ²
Camera	17,23 m ²
Disimpegno	14,15 m ²
Totale superficie netta	123,04 m²
Pertinenze	
Veranda piano terra	12,36 m ²
Terrazza coperta primo piano	12,30 m ²
Giardino	88,75 m ²

La superficie coperta netta calpestabile è di 123,04 m².

La documentazione fotografica del bene è riportata nell'allegato I E.

L'immobile confina con la Via Umberto I, con la proprietà [REDACTED] la proprietà [REDACTED] e la via Serpi.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Sardara, foglio 26, mappale 654, sub 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 181 m², vani 8,5, rendita catastale € 294,12, via Umberto I n° 60, piano T-1.

Si allega la visura catastale (Allegato III E).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di provenienza.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e la relativa planimetria corrispondono allo stato di fatto e non vi è la necessità aggiornarli.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "A" ossia

nel "centro storico – artistico di particolare pregio ambientale"
del piano Urbanistico Comunale pubblicato sul Buras n° 7 del
08/03/2010.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di
Sardara, risulta che l'immobile, edificato precedentemente al
1967, non venne modificato. Non sono presenti opere abusive.

QUESITO N° 6

6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per la quota di 1/6.

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) L'immobile, al momento del sopralluogo era in possesso
del Sig. [REDACTED] che ha dichiarato che esso è utilizzato come
residenza dalla propria madre, la Signora [REDACTED]

QUESITO N° 10

10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di
inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il
diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da
alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

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

Pertinenze	
Veranda piano terra	12,36 m ²
Veranda coperta primo piano	12,30 m ²
Giardino	88,75 m ²

I coefficienti di ragguaglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze sono:

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le
Veranda piano terra	12,36	0,30	3,71 m ²
Veranda coperta primo piano	12,30	0,35	4,30 m ²

Giardino	88,75	$(25,00 \times 0,10) + [(88,75 - 25,00) \times 0,02] = 3,77 \text{ m}^2$
Superficie commerciale pertinenze		11,78 m ²

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta piano terra) + (superficie lorda coperta primo piano) + (superficie ragguagliata pertinenze) = $91,07 \text{ m}^2 + 91,07 \text{ m}^2 + 11,78 \text{ m}^2 = 193,92 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $194,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di fabbricati, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona centrale, dei Comuni di Sardara, Sanluri e altri centri abitati del Medio Campidano, oscilla intorno a $500,00 \text{ €/m}^2$.

Tale valore è confermato da quello riportato nell'atto di compravendita stipulato il 14/03/2016 dal Notaio dr. Sergio Floris, (Rep. 71.291 e Racc. 28.373), nel quale viene compravenduto un edificio simile a quello oggetto di stima, sito nella via Vittorio Emanuele III a Sardara, avente una superficie di 176 m^2 per il corrispettivo di $\text{€ } 90.000,00$, cioè $511,36 \text{ €/m}^2$ (Allegato XXVII B).

Per l'immobile oggetto di stima si ritiene congruo il valore unitario di $500,00 \text{ €/m}^2$.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

$$\begin{aligned} & (\text{superficie commerciale}) \times 500,00 \text{ €/m}^2 = 194,00 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 \\ & = \text{€ } 97.000,00. \end{aligned}$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 97.000,00.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria che possono assumersi in circa 500,00 €/anno. Alla data del sopralluogo non vi era necessità di interventi di manutenzione straordinaria sulle finiture, tuttavia sarebbe necessaria la verifica dell'impianto elettrico e l'adeguamento alle norme e l'installazione dell'impianto di climatizzazione.

QUESITO N° 14

14) E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, che si allega (Allegato XXVIII D). L'immobile è nella classe energetica F con un consumo di energia di 223,80 kWh/m² anno.

CAPITOLO 6

Immobile n° 6.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

6) Piena proprietà dell'area con sovrastante fabbricato nel Comune di Sardara in via Mincio composto da appartamento uso ufficio al piano terreno e appartamento al primo piano, distinti al catasto al foglio 39 mappale 700 (ex mappale 7 – 281 – 336 – 544 – 546 – 539 – 548), foglio 39 mappale 700/1 e foglio 39 mappale 700/2.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

- **Ipoteca** di € 280.000,00 a garanzia del mutuo di € 140.000,00, estinguibile in 15 anni. Rogito Notaio Dott. Marcello Dolla in

data 05/03/2004, repertorio n° 18.184, raccolta n° 6.993. Iscritta
a Cagliari il 12/03/2004 al registro generale n° 9.303 e registro
particolare n° 1.380.

A favore: Banco di Sardegna s.p.a..

Contro:



Immobile: ufficio in Sardara nella via Mincio n° 9 al p. s1/T, NCEU
foglio 39, mappale 700/1 e appartamento in Sardara nella via
Mincio n° 9 al piano 1, NCEU foglio 39, mappale 700/2.

- **Ipoteca giudiziale** di € 100.000,00 in forza del decreto ingiuntivo
per credito di € 71.042,00.

Tribunale di Cagliari in data 04/12/2014, repertorio n°
1.100/2015. Iscritta a Cagliari il 08/05/2015 registro generale n°
11.981, registro particolare n° 1.497.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A..

Contro:



Immobile: ufficio in Sardara, NCEU foglio 39, mappale 700/1 e
appartamento in Sardara, NCEU foglio 39, mappale 700/2.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di €
274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n°
687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e
registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:



Immobile di proprietà [redacted]

appartamento in Sardara nella via Mincio n° 9, NCEU foglio 39,
mappale 700/1 e appartamento in Sardara nella via Mincio n° 9
al piano 1, NCEU foglio 39, mappale 700/2.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene che vengono allegate alla presente relazione (Allegati II F A e II F B).

Il 25/09/2016, il CTU ha acquisito gli atti di provenienza dei terreni sui quali fu costruito l'edificio. Essi sono:

➤ atto di compravendita del 14/11/1989, repertorio n° 12.829 e raccolta n° 2.579 (Allegato VIII A);

➤ atto di compravendita del 13/06/2002, repertorio n° 61.698 e raccolta n° 14.531 (Allegato VIII B);

che si allegano alla presente relazione.

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 12 luglio 2017, alla presenza del Sig. [REDACTED] collega del [REDACTED] è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile [REDACTED] ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un edificio situato nella via Mincio n° 9 a Sardara. E' articolato su tre livelli ed è circondato da un giardino incolto della superficie di 425,56 m². Al piano rialzato vi è uno studio professionale, al primo piano un'abitazione e al piano seminterrato vi sono locali di sgombero.

I tre livelli sono collegati tra loro con un vano scala interno

ubicato sul prospetto posteriore del fabbricato.

L'edificio è suddiviso in due unità immobiliari.

La prima è costituita dal piano seminterrato ed dal piano rialzato, quindi lo studio professionale con i locali di sgombero. La seconda unità immobiliare è costituita dall'abitazione al primo piano il cui ingresso è ubicato nel vano scala sul prospetto posteriore.

I prospetti di tutto il fabbricato sono intonacati ma non sono stati tinteggiati.

- Unità immobiliare n° 1 – NCEU foglio 39, mappale 700 **sub. 1.**

Come detto essa è costituita dal piano seminterrato e dal piano rialzato.

Al piano seminterrato, al quale si accede attraverso il vano scala, vi sono tre locali di sgombero ed un bagno. Precedentemente l'accesso poteva avvenire anche attraverso una porta carrabile che si affacciava sul giardino, ma tale accesso è stato interdetto.

Al piano rialzato vi è lo studio professionale suddiviso in un ingresso, quattro uffici, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno ed un balcone.

Il giardino fa parte dell'unità immobiliare ma è gravato dalla servitù di passaggio per poter accedere all'unità immobiliare del

primo piano.

Le pavimentazioni sono ovunque con mattonelle ceramiche e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio con avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico appare adeguato alle recenti normative in materia di sicurezza e l'impianto di climatizzazione è con pompe di calore.

Il giardino è incolto.

In generale le finiture interne sono di buona qualità e lo stato di manutenzione è buono ma vi è la necessità di tinteggiare l'intero prospetto e sistemare le aree esterne.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti.

Piano seminterrato	
Locale di sgombero	70,57 m ²
Ripostiglio	16,88 m ²
Bagno	3,84 m ²
Ripostiglio	7,79 m ²
Piano rialzato	
Ingresso	12,59 m ²
Ufficio	12,34 m ²
Ufficio	15,18 m ²
Ufficio	18,73 m ²
Ufficio	17,00 m ²
Disimpegno	7,56 m ²

Ripostiglio	4,76 m ²
Bagno	4,49 m ²
Totale superficie netta	191,73 m²
Pertinenze	
Balcone piano rialzato	12,36 m ²
Quota 50% Giardino	212,78 m ²

La superficie coperta netta calpestabile è di 191,73 m².

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato I F A.

L'immobile confina con la Via Mincio, e con i mappali catastali 806, 720, 780 e 778 di proprietà di terzi.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Sardara, foglio 39, mappale 700, sub 1, cat.

A/10, classe 1, consistenza 143 m², vani 6, rendita catastale €

914,13, via Mincio n° 9, piano S1 -T, scala 1.

Si allega la visura catastale (Allegato III F A).

- Unità immobiliare n° 2 – NCEU foglio 39, mappale 700 **sub. 2**.

Al primo piano vi è un'abitazione articolata in un soggiorno con cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno ed un balcone collegato al giardino con una scala a chiocciola.

Le pavimentazioni sono ovunque con mattonelle ceramiche e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio con avvolgibili in pvc. L'impianto

elettrico appare adeguato alle recenti normative in materia di sicurezza e l'impianto di climatizzazione è con pompe di calore.

In generale le finiture interne sono di buona qualità e lo stato di manutenzione è buono ma vi è la necessità di tinteggiare l'intero prospetto.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti.

Primo piano	
Soggiorno	47,34 m ²
Camera	16,40 m ²
Camera	13,82 m ²
Bagno	9,56 m ²
Disimpegno	5,24 m ²
Totale superficie netta	92,36 m²
Pertinenze	
Veranda	23,67 m ²
Quota 50% Giardino	212,78 m ²

L'immobile confina con la Via Mincio, e con i mappali catastali 806, 720, 780 e 778 di proprietà di terzi.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato I F.B.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Sardara, foglio 39, mappale 700, sub 2, cat.

A/3, classe 3, consistenza 115 m², vani 5,5, rendita catastale € 298,25, via Mincio n° 9, piano 1, scala 1.

Si allega la visura catastale (Allegato III F B).

QUESITO N° 3

3) Per entrambe le unità immobiliari, la descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di compravendita.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e le relative planimetrie corrispondono allo stato di fatto e non vi è la necessità aggiornarli.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "B" ossia nella zona di "completamento residenziale" del piano Urbanistico Comunale pubblicato sul Buras n° 7 del 08/03/2010.

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara, risulta che l'immobile, venne edificato in forza della Concessione Edilizia n° 169/88 del 25/11/1988. Successivamente, in forza della Concessione n° 97/90 del 5/9/1990 e della Concessione n° 10 del 1994, furono apportate delle varianti in corso d'opera. Infine nell'edificio furono apportate ulteriori

modifiche in seguito all'ottenimento della Concessione Edilizia n° 30 del 20/03/2002.

Lo stato dei luoghi corrisponde con quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione n° 30 del 20/3/2002 (Allegato XXI) pertanto nell'intero edificio non sono presenti opere che possono costituire un abuso edilizio.

QUESITO N° 6

6) Il bene è già frazionato in due unità immobiliari che possono costituire due lotti separati.

Lotto n° 1.

- Unità immobiliare n° 1 – NCEU foglio 39, mappale 700 **sub. 1.**

Costituita dal piano seminterrato e dal piano rialzato ad uso ufficio e dalla quota del 50% indivisa del giardino circostante.

Lotto n° 2.

- Unità immobiliare n° 2 – NCEU foglio 39, mappale 700 **sub. 2.**

Costituita dall'appartamento al primo piano e dalla quota del 50% indivisa del giardino circostante.

Il bene è già frazionato ed è già suddiviso in due unità immobiliari e non vi è la necessità di apportare modifiche eccetto la suddivisione con una muratura di una porzione del vano scala per separare le due unità, il cui costo può essere quantificato in

circa € 1.500,00.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) L'immobile, al momento del sopralluogo era in possesso del Sig. [REDACTED] che ha dichiarato che esso è utilizzato come ufficio al piano rialzato e residenza al primo piano.

QUESITO N° 10

9) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12**Lotto n° 1.**

- Unità immobiliare n° 1 – NCEU foglio 39, mappale 700 sub. 1.

E' costituito dal piano seminterrato e dal piano rialzato ad uso ufficio e dalla quota del 50% indivisa del giardino circostante.

Anche in questo caso per la determinazione del più probabile

valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

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

Pertinenze	
Balcone piano rialzato	12,36 m ²
Quota 50% Giardino	212,78 m ²

I coefficienti di ragguaglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze sono:

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le
Balcone piano rialzato	12,36	0,30	3,71 m ²
Giardino	212,78	$(25,00 \times 0,10) + [(212,78 - 25,00) \times 0,02] = 6,25$	m ²
Superficie commerciale pertinenze			15,96 m ²

La superficie commerciale del piano seminterrato sarà pari alla

superficie lorda coperta moltiplicata per il coefficiente di ragguglio 0,80.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta piano rialzato) + (superficie lorda coperta primo seminterrato x 0,80) + (superficie raggugliata pertinenze) = $127,19 \text{ m}^2 + (127,19 \text{ m}^2 \times 0,80) + 15,96 \text{ m}^2 = 244,90 \text{ m}^2$,
che può essere arrotondata a $245,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di locali ad uso ufficio, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona centrale, dei Comuni di Sardara, Sanluri e altri centri abitati del Medio Campidano ed in buono stato manutentivo, oscilla intorno a $950,00 \text{ €/m}^2$.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

(superficie commerciale) x $950,00 \text{ €/m}^2 = 245,00 \text{ m}^2 \times 950,00 \text{ €/m}^2$
 $= \text{€ } 232.750,00$, che può essere arrotondato a $\text{€ } 230.000,00$.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di $\text{€ } 230.000,00$.

Lotto n° 2.

- Unità immobiliare n° 2 – NCEU foglio 39, mappale 700 sub. 2.

E' costituito dall'appartamento al primo piano e dalla quota del 50% indivisa del giardino circostante.

Anche in questo caso per la determinazione del più probabile

valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

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

Pertinenze	
Veranda	23,67 m ²
Quota 50% Giardino	212,78 m ²

I coefficienti di ragguaglio e le superfici commerciali relative alle pertinenze sono:

Pertinenza	Sup.	Coeff. ragg.	Sup. comm.le
Veranda	23,67	0,30	7,10 m ²
Giardino	212,78	$(25,00 \times 0,10) + [(212,78 - 25,00) \times 0,02] = 6,25$	m ²
Superficie commerciale pertinenze			13,35 m ²

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta primo piano + (superficie ragguagliata pertinenze) = $121,10 \text{ m}^2 + 13,35 \text{ m}^2 = 134,45 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $134,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di appartamenti, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona centrale, dei Comuni di Sardara, Sanluri e altri centri abitati del Medio Campidano ed in buono stato manutentivo, oscilla intorno a $900,00 \text{ €/m}^2$.

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

(superficie commerciale) $\times 900,00 \text{ €/m}^2 = 134,00 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2$
 $= \text{€ } 120.600,00$, che può essere arrotondato a $\text{€ } 120.000,00$.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di $\text{€ } 120.000,00$.

13) Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria che possono assumersi in circa $500,00 \text{ €/anno}$. Alla data del sopralluogo non vi era necessità di interventi di manutenzione straordinaria sulle finiture, tuttavia sarebbe necessaria la verifica dell'impianto elettrico e l'adeguamento alle norme e l'installazione dell'impianto di climatizzazione.

QUESITO N° 14

14) Sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica, che si allegano, e l'immobile che costituisce il lotto n° 1 (ufficio e seminterrato) è nella classe energetica B con un consumo di energia di 135,19 kWh/m² anno (Allegato XXVIII E), mentre l'appartamento al primo piano è nella classe energetica D con un consumo di energia di 115,3 kWh/m² anno (Allegato XXVIII F).

CAPITOLO 7

Immobile n° 7.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED] per la quota di 1/5.

7) Quota di comproprietà pari ad 1/5 del terreno nel Comune di Serrenti nella regione Su Rosau, distinto al catasto al foglio 30 mappali 610, 611 e 612.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

- **Ipoteca giudiziale** di € 100.000,00 in forza del decreto ingiuntivo per credito di € 71.042,00.

Tribunale di Cagliari in data 04/12/2014, repertorio n° 1.100/2015. Iscritta a Cagliari il 08/05/2015 registro generale n°

11.981, registro particolare n° 1.497.

A favore: Banco di Sardegna S.p.A..

Contro:



Immobile di proprietà [redacted] per la **quota di 1/5:**

terreni in Serrenti, NCT foglio 30, mappali 610, 611 e 612.

Trascrizioni.

• **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di €

274,636,82.

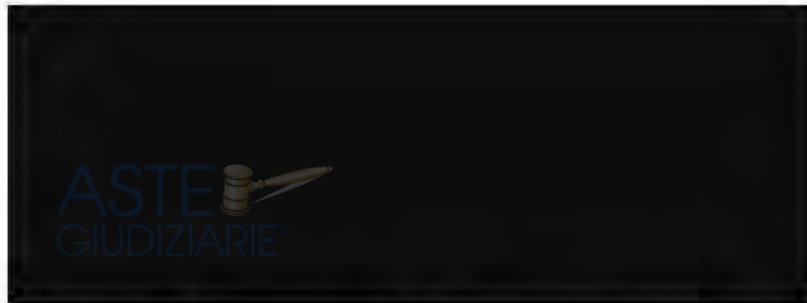
Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:





Immobile di proprietà [REDACTED] per la **quota di 1/5:**

terreni in Serrenti, NCT foglio 30, mappali 610, 611 e 612.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene che vengono allegate alla presente relazione (Allegato II G).

Il 14/10/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del 03/11/1979, repertorio n° 11.225 e raccolta n° 4.597 che si allega alla presente relazione (Allegato IX).

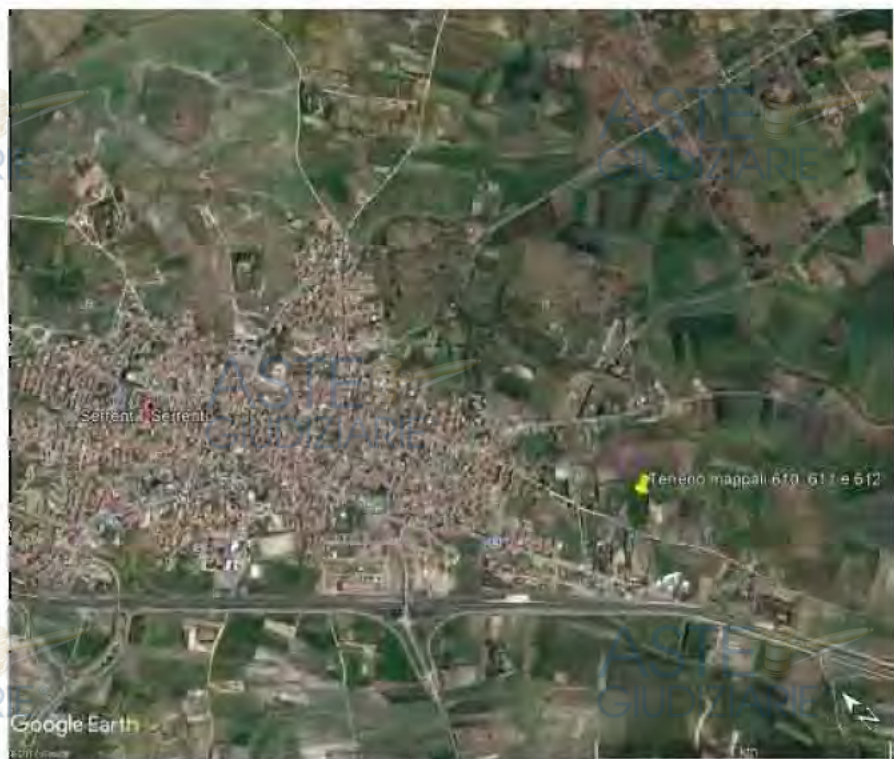
E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato XIV).

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 12 luglio 2017, alla presenza dell' [REDACTED] è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un terreno che costituisce un unico appezzamento ed è confinante con altri terreni della medesima proprietà. Si trova a breve distanza dal centro abitato del Comune di



E' facilmente raggiungibile attraverso la via Nazionale e percorrendo un brevissimo tratto di una strada con fondo naturale. E' un terreno recintato su tre lati ed è coltivato con foraggio. Il lato che confina con il mappale 92, catastalmente intestato a [REDACTED] non è recintato.

La superficie è di 10.000 m².

Il terreno confina con la strada di penetrazione agraria e con i terreni censiti al NCT con i seguenti mappali: 90, 91, 92, 100, 101, 99, 98 e 94.

Nell'allegato I G sono riportate le fotografie del terreno.

I dati catastali attuali del terreno sono i seguenti:

N.C.T.: Comune di Serrenti, foglio 30:

mappale 610, seminativo classe 2, superficie 248 m², reddito dominicale € 1,41, reddito agrario € 0,83;

mappale 611, seminativo classe 1, superficie 5.860 m², reddito dominicale € 46,91, reddito agrario € 19,67;

mappale 612, seminativo classe 2, superficie 3.892 m², reddito dominicale € 22,11, reddito agrario € 13,07.

Si allegano le visure catastali (Allegati III G A, III G B, III G C).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale

di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di provenienza.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e la relativa planimetria corrispondono allo stato di fatto e non vi è la necessità di aggiornarli.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "E2" ossia agricola del Piano Urbanistico Comunale e della variante n° 1 approvata con Delibera n° 8 del 15/5/14.

Nella porzione di terreno non vi sono manufatti e non è possibile edificare alcun manufatto, poiché gli standards urbanistici sono stati utilizzati per la costruzione di magazzini e rimesse per macchine agricole nei mappali adiacenti.

QUESITO N° 6

6) Il bene, sottoposto a pignoramento per la quota di 1/5, avendo una superficie di 10.000,00 m², potrebbe essere frazionato.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per la quota di 1/5,

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) L'immobile è in possesso degli eredi del Signor [REDACTED]

**QUESITO N° 10**

10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

Nel caso in esame, il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie del terreno che è di 10.000,00 m².

Dalle indagini effettuate risulta che il più probabile valore unitario per terreni agricoli con caratteristiche simili, nella zona di Serrenti sia di 1,00 €/m².

Tale valore è confermato da quello riportato nell'atto di compravendita stipulato il 14/04/2015 dal Notaio dr. Franco Ibbà, (Rep. 85.982 e Racc. 25.743), nel quale per la proprietà di un terreno della superficie di 2.015 m², viene corrisposto un prezzo di € 2.800,00, cioè 1,38 €/m² (Allegato XXVII C). Tale bene però aveva la suscettività edificatoria consentita dal Piano Urbanistico Comunale per le Zone E2, all'interno della quale è ricompreso. Il terreno oggetto di stima non ha più alcuna possibilità di edificazione e si ritiene quindi congruo il valore di 1,00 €/m².

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

superficie x 1,00 €/m² = 10.000,00 m² x 1,00 €/m² = € 10.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 10.000,00, il

più probabile valore della quota di 1/5 del bene è di € 2.000,00.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria che possono assumersi in circa 500,00 €/anno.

QUESITO N° 14

14) L'Attestato di Prestazione Energetica, per immobili simili, non è previsto.

CAPITOLO 8

Immobile n° 8.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

**8) Piena proprietà dell'area nel Comune di Sardara in via Po,
distinta al catasto al foglio 25 mappale 2287.**

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

Ipoteca di € 200.000,00 a garanzia del mutuo di € 100.000,00, estinguibile in 15 anni. Notaio Dott. Sergio Floris in data 17/04/2008, repertorio n° 62.351 e raccolta n° 21.732. Iscritta a Cagliari il 05/05/2008 al registro generale n° 15.776 e registro particolare n° 2.979.

A favore: Banco di Sardegna s.p.a.,

Contro:

Immobile: lotto edificabile sito in Sardara, via Po – NCEU foglio 25
e mappale 2287.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di €
274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n°
687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e
registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:

Immobile di proprietà

Ente Urbano sito in Sardara, via Po – NCEU foglio 25 e mappale
2287.

Il CTU ha acquisito la planimetria catastale del bene che viene allegata alla presente relazione (Allegato II H).

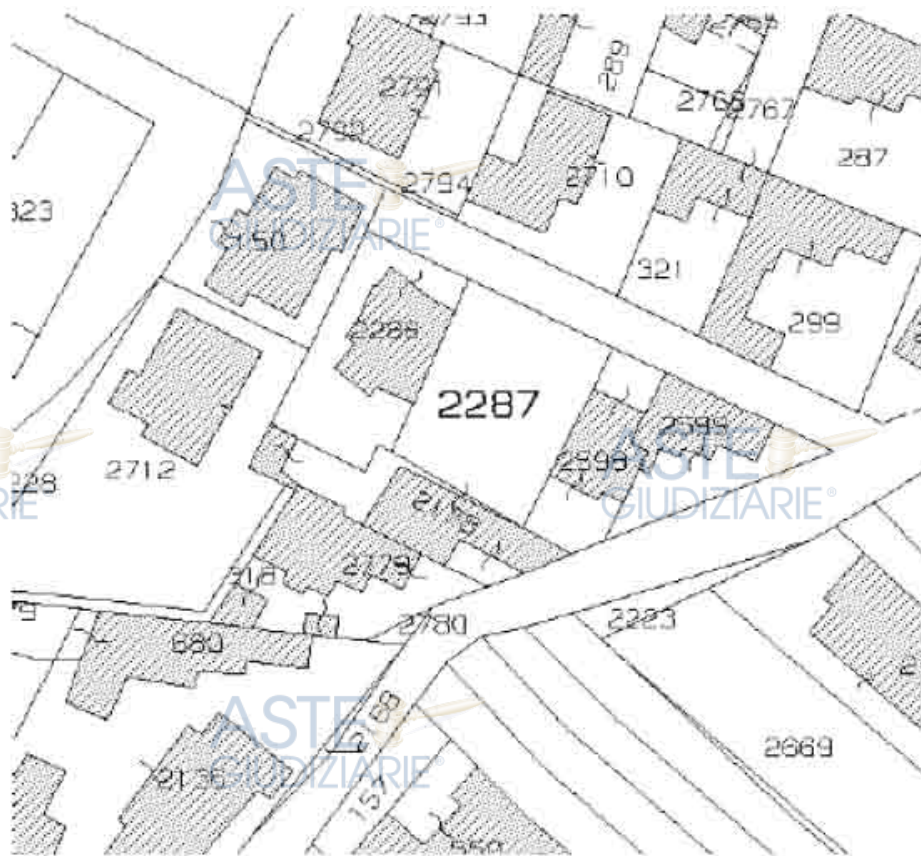
Il 4/10/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del 29/10/2002, repertorio n° 51.846 e raccolta n° 16.909 che si allega alla presente relazione (Allegato X).

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 12 luglio 2017 è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile.

Si tratta di un'area incolta situata nella via Po a Sardara e sulla quale è iniziata l'edificazione di un fabbricato. I lavori sono stati sospesi e non sono in corso ed è stata costruita solo la struttura del piano interrato priva di qualsiasi finitura ed impianti. Al momento del sopralluogo l'area era utilizzata come parcheggio. Essa, sul lato strada è priva di recinzione e all'interno vi sono cumuli di terra e macerie.



La superficie dell'area è di 400 m^2 .

L'immobile confina con la via Po, con la proprietà [REDACTED] censita col mappale 2598, con la proprietà [REDACTED] censita col mappale 2178 e con il mappale censito col numero 2288.

La fotografia del bene è riportata nell'allegato I H.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Sardara, foglio 25, mappale 2287, censito come Ente Urbano, consistenza 400 m².

Si allega la visura catastale (Allegato III H).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di compravendita.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e la relativa planimetria corrispondono allo stato di fatto, tuttavia il bene è intestato a nome di [REDACTED] nato a Sardara il 15/08/1930 e occorrerebbe fare la voltura a nome del [REDACTED]

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "B37" ossia nella Zona di Completamento residenziale disciplinata dagli articoli 6 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. E' stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica dell'area (Allegato XV). Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sardara, risulta che in forza della Concessione Edilizia n° 54 del 03/07/2003 vennero avviati i lavori per la costruzione di un fabbricato. I lavori furono sospesi e il 5/2/2007 fu rilasciata una

seconda Concessione Edilizia, la n° 7/07 (Allegato XII), che rinnovava la precedente. Tuttavia i lavori non ripresero e si è constatato che la situazione non è mutata e corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici "tavola 3" della Concessione n° 7/07.

Pertanto non sono presenti opere abusive. Per poter continuare l'edificazione sarà necessario rinnovare ulteriormente la concessione già ottenuta.

QUESITO N° 6

- 6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

- 7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

- 8) 9) L'immobile, al momento del sopralluogo era utilizzato come parcheggio da un furgone con cassone.

QUESITO N° 10

- 10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

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

alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

Nel caso in esame, il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie dell'area edificabile che è di 400,00 m².

Infatti, sul terreno è stata avviata la costruzione di un fabbricato, ma è stato realizzato solo lo scavo di sbancamento ed il rustico del piano interrato, il cui valore verrà determinato separatamente.

Dalle indagini effettuate risulta che il più probabile valore unitario per aree edificabili con caratteristiche simili, nella zona di Sardara e del Medio Campidano sia di 90,00 €/m².

Tale valore è confermato da quelli riportati nei seguenti due atti di compravendita:

- atto stipulato il 25/03/2016 dal Notaio dr. Lamberto Corda, (Rep. 31.518 e Racc. 17.615), nel quale per la proprietà di un terreno edificabile, nella via Ticino a Sardara, nella zona B del

Piano Urbanistico, quindi uguale a quella del bene oggetto di stima, e della superficie di 621 m², venne corrisposto un prezzo di € 60.000,00, cioè 96,61 €/m². (Allegato XXVII D)

- Atto stipulato il 25/03/2016 dal Notaio dr. Lamberto Corda, (Rep. 31.519 e Racc. 17.616), nel quale per la proprietà di un

terreno edificabile, nella via Ticino a Sardara, nella zona B del Piano Urbanistico, quindi uguale a quella del bene oggetto di stima, e della superficie di 653 m², venne corrisposto un prezzo di € 60.000,00, cioè 91,88 €/m². (Allegato XXVII E)

Per l'area in oggetto si adotterà il valore di 90,00 €/m².

Il valore delle opere già realizzate può essere quantificato in € 25.000,00.

Il più probabile valore commerciale del bene sarà di 90,00 €/m² x 400,00 m² = € 36.000,00 oltre a quello delle opere già costruite di € 25.000,00 per un totale di € 61.000,00, che può essere arrotondato a € 60.000,00.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle relative alla normale manutenzione ordinaria, cioè la pulizia dell'area, che possono assumersi in circa 150,00 €/anno.

QUESITO N° 14

14) L'Attestato di Prestazione Energetica, per immobili simili, non
è previsto.

CAPITOLO 9

Immobile n° 9.

Beni immobili di proprietà della Sig.ra [REDACTED]

9) Piena proprietà dell'appartamento nel Comune di Sardara in via Diaz n° 16 (ex via Funtana Onnis), distinto al catasto al foglio 16 mappale 111.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di € 274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e
registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:



Immobile di proprietà [REDAZIONE]

Fabbricato in Sardara, via Funtana Onnis n° 10 – NCEU foglio 16 e
mappale 111.

In Catasto non è presente la planimetria del bene.

Il 4/10/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del
26/02/2008, repertorio n° 62.165 e raccolta n° 21.590 che si allega
alla presente relazione. (Allegato XI).

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 12 luglio 2017, alla presenza della Signora [REDAZIONE] è stato
fatto il sopralluogo presso l'immobile ed è stato redatto il verbale

che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di una abitazione indipendente con unico ingresso dalla via Diaz n° 16. È una costruzione ultimata antecedentemente al 1967 che venne realizzata con muratura con mattoni di terra cruda e paglia (ladiri), solai in legno controsolfittati con incannucciato e intonaco. Nell'area cortilizia è presente un secondo corpo di fabbrica, costituito da un solo vano. Entrambe i manufatti sono in completo stato d'abbandono e non è presente alcun impianto e gli infissi esterni sono gravemente ammalorati. L'immobile necessita di un radicale intervento di ristrutturazione. La superficie del locale che costituisce un corpo separato dall'edificio principale è di circa 25,00 m².

La superficie netta degli ambienti del primo piano è di circa 50,00 m², mentre quella netta degli ambienti al primo piano è di circa 40,00 m².

La superficie dell'area sulla quale insistono i due corpi di fabbrica è di 315 m².

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato I I.

Per ristrutturare l'immobile la Signora [REDACTED] richiese ed ottenne una prima Concessione Edilizia, n° 11 del 16/04/2008. Poiché i lavori non vennero avviati, la richiesta venne reiterata e si

ottenne la nuova Concessione Edilizia n° 57 del 17/11/2010 (Allegato XXIII). Anche in tale occasione i lavori non vennero avviati e l'immobile fu oggetto di occupazione abusiva e in seguito al suo rilascio fu abbandonato e privato di qualsiasi intervento manutentivo.

Il progetto prevedeva la ristrutturazione del piano terra al fine di ottenere un vano cucina di 4,95 m², un locale soggiorno di 23,47 m², un disimpegno di 3,10 m², uno studio di 9,44 m², un bagno di 9,07 m². Il primo piano si sarebbe articolato in una camera da 14,07 m², un camera da 11,87 m², un disimpegno di 7,37 m² ed un bagno della superficie di 8,55 m². Il corpo staccato sarebbe dovuto essere adibito a garage per 11,64 m² e cantina per 7,36 m².

I lavori potranno essere eseguiti chiedendo un rinnovo della Concessione Edilizia attraverso lo sportello SUAPE.

L'immobile confina con la via Diaz (ex via Funtana Onnis), con la proprietà [REDACTED] con la proprietà [REDACTED] e con la proprietà [REDACTED]

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.I.: Comune di Sardara, foglio 16, mappale 290, censito come Ente Urbano, consistenza 315 m².

Si allega la visura catastale (Allegato III I)

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), non corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di compravendita, ma in precedenza hanno individuato l'immobile che sino al 08/09/2005 era individuato come fabbricato rurale e censito al foglio 16 e mappale 111.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali corrispondono allo stato di fatto, tuttavia al momento dell'avvio dei lavori si dovrà censire il fabbricato in corso di costruzione al Catasto Urbano e successivamente a lavori ultimati censirlo definitivamente. Infatti, attualmente il fabbricato non è censito al Catasto Urbano, in quanto classificato in precedenza come fabbricato rurale.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "B" ossia nella Zona di Completamento Residenziale del Piano Urbanistico Comunale.

Esso fu costruito antecedentemente al 1967 e per la sua ristrutturazione fu rilasciata la Concessione Edilizia n° 57 del 17/11/2010 (Allegato XXIII), ma non venne fatto alcun intervento edilizio. In base al sopralluogo effettuato si può affermare che nell'immobile non sono presenti opere che possono costituire un abuso edilizio.

Per poter avviare la ristrutturazione sarà necessario rinnovare ulteriormente la concessione già ottenuta.

QUESITO N° 6

- 6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

- 7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

- 8) 9) L'immobile, al momento del sopralluogo era in possesso della Signora [REDACTED] e non era abitato per i motivi suesposti.

QUESITO N° 10

- 10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

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

alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

Nel caso in esame, il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale del fabbricato da ristrutturare.

Dalle indagini effettuate risulta che il più probabile valore unitario per immobili con caratteristiche simili, nel Comune di Sardara e nel Medio Campidano sia di 100,00 €/m².

Tale valore è confermato da quello riportato nell'atto di compravendita rogato il 5/07/2016 dal Notaio dr. Sergio Floris, (Rep. 71.637 e Racc. 28.638), nel quale per la proprietà di un fabbricato nelle medesime condizioni e dimensioni simili a quello oggetto della stima, situato nella via Sa Costa a Sardara e della superficie commerciale di circa 187 m², venne corrisposto un prezzo di € 18.750,00, cioè 100,26 €/m² (Allegato XXVII F).

Per l'immobile in oggetto si adatterà il valore di 100,00 €/m².

La superficie commerciale dell'immobile, è: (superficie lorda

coperta piano terra e primo) + (superficie locale cantina e garage $\times 0,75$) + (superficie verande $\times 0,30$) + (superficie giardino $\times 0,10$) = $(78,79 \text{ m}^2 + 57,99 \text{ m}^2) + (25,75 \text{ m}^2 \times 0,75) + (11,08 \text{ m}^2 \times 0,30) + (25,00 \text{ m}^2 \times 0,10) = 161,91 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $160,00 \text{ m}^2$.

Il più probabile valore commerciale del bene sarà di $100,00 \text{ €/m}^2$
 $\times 160,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 16.000,00$.

QUESITO N° 13

13) Allo stato attuale le spese di gestione non sono quantificabili.

QUESITO N° 14

14) L'Attestato di Prestazione Energetica, per immobili simili, non è previsto.

CAPITOLO 10

Immobile n° 10.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]
[REDACTED] (pignorati per l'intero, rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei due proprietari).

10) Appartamento nel Comune di Selargius nella via Machiavelli n° 48 con annessa cantina al piano 1 s. distinta con il n° 21, distinti nel catasto al foglio 42 mappale 3827/3 (l'appartamento) e al foglio 42 mappale 3827/46-47 (la cantina) (ex mapp 776/3-46-47).

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.
Si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di €

274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n°

687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e

registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:



Immobile di proprietà [redacted] (quota ½) e [redacted]

(quota ½):

appartamento in Selargius via Machiavelli n° 48 – NCEU foglio 42,

mappale 3827/3;

cantina sita in Selargius int. 21 - NCEU foglio 42, mappale 3827/46;

cantina sita in Selargius - NCEU foglio 42, mappale 3827/47.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene che vengono allegate alla presente relazione (Allegato II I).

Il 04/10/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del 07/12/1988, repertorio n° 21.070 e raccolta n° 13.687 che si allega alla presente relazione (Allegato XII).

QUESITO N° 2

2) Descrizione del bene.

Il 19 gennaio 2017, alla presenza dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] è stato fatto il sopralluogo presso l'appartamento ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un appartamento situato nel Comune di Selargius, nella via Machiavelli n° 48, interno 3.

Fa parte di un fabbricato in linea, una parte del quale è una palazzina su più livelli e l'altra è costituita da alcune villette a schiera su tre piani.

L'appartamento in oggetto è una villetta che si articola nel piano seminterrato, piano terra e primo piano. Antistante i due prospetti, anteriore e posteriore vi sono due piccoli giardini che fanno parte dell'unità immobiliare.

Al piano seminterrato vi è una zona adibita a sala da pranzo con camino, una lavanderia e un vano utilizzato come studio.

Al piano terra vi è un salone, la cucina, un bagno ed un disimpegno.

Al primo piano vi sono tre camere, un bagno ed un disimpegno.

Le pavimentazioni sono state realizzate con mattonelle ceramiche in tutti gli ambienti, mentre la scala che collega i tre

livelli è rivestita con alzate e pedate in legno color noce scuro. Le

pareti della zona pranzo della cantina sono rivestite in parte con piastrelle con finitura lapidea ed in parte con pannelli in sughero.

Le restanti sono rifinite con intonaco rasato e pittura di tipo spugnato. Le pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con

piastrelle ceramiche.

Gli infissi interni sono in legno. Gli infissi esterni sono doppi, quelli

originali sono in legno e sono dotati di avvolgibili in pvc.

Successivamente, sulla parte esterna, furono installati i doppi infissi che sono in alluminio color nero. Alcuni avvolgibili sono

dotati di motorizzazione. Gli infissi del piano seminterrato sono del tipo a vasistas e in alluminio.

L'appartamento è servito dall'impianto di riscaldamento centralizzato ed è dotato di pompe di calore.

L'impianto elettrico appare adeguato alle normative vigenti in materia impiantistica.

L'acqua sanitaria è prodotta da una caldaia a gas.

Il giardino antistante il prospetto principale è piantumato, mentre quello posteriore è pavimentato. Dal giardino posteriore è possibile, attraverso un cancello metallico pedonale, accedere all'area ove sono ubicati i posti auto che sono in un'ampia area condominiale e costituiscono unità catastali separate dagli appartamenti.

Lo stato di manutenzione è buono e non vi è necessità di effettuare interventi di manutenzione straordinaria.

Invece sarebbe opportuno un intervento manutentivo per la sistemazione dei prospetti condominiali che presentano numerosi distacchi di pittura e d'intonaco.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti:

Piano seminterrato	
Sala	29,65
Zona lavanderia	10,52
Vano studio	8,35
Piano terra	
Salone	28,55
Cucina	13,26
Disimpegno	1,70
Bagno	3,91
Primo piano	
Camera	15,94

Camera	10,62
Camera	9,48
Bagno	4,36
Disimpegno	6,88
Totale superficie netta	143,22
Giardino anteriore	33,20
Giardino posteriore	37,35

La superficie coperta netta calpestabile è di 143,22 m².

L'immobile confina, sul prospetto principale sulla via Machiavelli, con il passaggio comune condominiale; sul prospetto posteriore con i posti auto censiti al NCEU al foglio 42, mappale 3827 e subalterni 99, 100 e 101. Sul lato Sud confina con l'unità immobiliare censita col mappale 3827 e subalterno 2/44/45. Sul lato Nord confina con l'unità immobiliare censita col mappale 3827 e subalterno 4/48/49 e col posto auto censito col subalterno 98.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato I L.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Selargius, foglio 42, mappale 3827, sub 3 – 46

- 47, cat. A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita catastale €

387,34, via Machiavelli, piano S1, T. 1, interno 3.

Si allega la visura catastale (Allegato III L).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di compravendita e corrispondono all'attualità.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e le relative planimetrie corrispondono allo stato di fatto e non vi è la necessità di aggiornarli.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "C" di espansione residenziale, sottozona "C1" (espansioni pianificate) del piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera n° 66 del 15/07/2011.

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento venne costruito in forza della Concessione Edilizia n° 10948 del 15/04/1983 e successiva variante n° 12613 del 31/01/1985. Il collaudo delle opere in cemento armato venne depositato all'Ufficio del Genio Civile il 14/01/1985 con protocollo 391/83. Il 30/05/1985 fu rilasciata l'Autorizzazione all'Abitabilità (Allegati XXIV A e XXIV B). Nel corso del sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi

coincide quasi totalmente con quanto previsto nel progetto che ottenne la concessione di variante 12613 del 31/01/1985. L'unica differenza consiste nel fatto che nel piano seminterrato è stata realizzata una tramezzatura per suddividere un locale in due porzioni le quali sono state adibite a zona lavanderia e studio.

Tale modifica non comporta aumento di volume o modifiche ai prospetti e trattandosi di opere interne di modesta entità non costituisce un abuso edilizio.

QUESITO N° 6

6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) L'immobile è occupato dai Signori

dal propri figli.

QUESITO N° 10

10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

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

alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, che in questo caso sono costituite dal giardino e dal piano seminterrato. I coefficienti di ragguaglio saranno pari a 0,90 per il piano seminterrato, mentre per il giardino esso dovrà essere assunto pari a 0,10 per la superficie sino a 25 m² e pari a 0,02 per quella eccedente i 25 m².

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superfici lorde coperte piani terra e primo) + (superficie piano seminterrato × 0,90) + [(superficie giardino 25,00 m² × 0,10) + (superficie giardino eccedente i 25 m² × 0,02)] =

$[(118,82 \text{ m}^2) + (59,41 \text{ m}^2 \times 0,90) + (25,00 \text{ m}^2 \times 0,10) + [(70,51 - 25,00) \text{ m}^2 \times 0,02]] = 175,69 \text{ m}^2$, che può essere arrotondata a $175,00 \text{ m}^2$.

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di appartamenti, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona di Su Planu, nel Comune di Selargius, con grado di finitura simile, oscilla intorno a $1.900,00 \text{ €/m}^2$.

Tale valore è stato confrontato con quello dichiarato in tre atti di compravendita per immobili simili e nella stessa zona.

Gli atti di compravendita di riferimento sono i seguenti:

✓ repertorio n° 1.242, raccolta n° 986 del 30/06/2016, Notaio Dott. Edoardo Lecis, appartamento nella via Ariosto n° 3 a Selargius, con cantina e posto auto, della superficie commerciale di $130,00 \text{ m}^2$, prezzo di vendita $\text{€ } 234.000,00 - \text{€/m}^2 1.800,00$ (Allegato XXVII G);

✓ repertorio n° 48.344, raccolta n° 25.095 del 15 dicembre 2016, Notaio Dott. Gianni Cherchi, appartamento nella via Cavalcanti n° 13 a Selargius, della superficie commerciale di $32,00 \text{ m}^2$, prezzo di vendita $\text{€ } 65.000,00 - \text{€/m}^2 2.031,25 = \text{€/m}^2 2.000,00$ (Allegato XXVII H).

✓ repertorio n° 52.742, raccolta n° 26.688 del 28 novembre 2016, Notaio Dott. Enrico Ricetto, appartamento nella via

Cavalcanti n° 12 a Selargius, della superficie commerciale 165,00 m², prezzo di vendita € 280.000,00 - €/m² 1.700,00 (Allegato XXVII I).

Si ritiene di poter assumere quale valore di riferimento per la determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, quello medio, cioè 1.850,00 €/m².

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.850,00 €/m² = 175,00 m² x 1.850,00 €/m² = 323.750,00 € che può essere arrotondato a € 320.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 320.000,00.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle condominiali che ammontano a circa 140,00 €/mese. Allo stato attuale non vi sono spese straordinarie già deliberate.

QUESITO N° 14

14) E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, che si allega (Allegato XXVIII G). L'immobile è nella classe energetica E con un consumo di energia di 157,0 kWh/m² anno.

CAPITOLO 11

Immobile n° 11.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] pignorati per l'intero, rispettivamente per la quota di $\frac{1}{2}$ per ciascuno dei due proprietari).

11) posto auto scoperto nel giardino dell'appartamento sopraindicato distinto nel catasto al foglio 42 mappale 3827/100 (ex mapp 776/100).

RISPOSTA AI QUESTITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di € 274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:



Immobile di proprietà [redacted] (quota ½) e [redacted]

(quota ½):

posto auto scoperto nel giardino dell'appartamento - NCEU foglio 42, mappale 3827/100.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene che vengono allegate alla presente relazione (Allegato II L).

Il 04/10/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del 07/12/1988, repertorio n° 21.070 e raccolta n° 13.687 che si allega alla presente relazione (Allegato XII).

QUESITO N° 2**2) Descrizione del bene.**

Il 19 gennaio 2017, alla presenza dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

Si tratta di un posto auto nel giardino condominiale dello stabile in cui vi è l'appartamento nel Comune di Selargius, nella via Machiavelli n° 48.

L'accesso avviene attraverso un cancello motorizzato nella via Machiavelli n° 46.

La superficie del posto auto è di 13,00 m².

L'immobile confina, con il giardino dell'appartamento descritto al capitolo 10 e censito al NCEU al foglio 42, mappale 3827 col subalterno 3 – 46 – 47, con i posti auto censiti al NCEU allo stesso foglio e mappale e con i subalterni 99 e 101 e col piazzale e lo spazio di manovra condominiale censito col subalterno 41.

Nell'allegato I M è riportata la fotografia del bene.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Selargius, foglio 42, mappale 3827, sub 100, cat. C/6, classe 1, consistenza 13,00 m², rendita catastale € 20,81, via Machiavelli, piano T.

Si allega la visura catastale (Allegato III M).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di compravendita.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e le relative planimetrie corrispondono allo stato di fatto e non vi è la necessità di aggiornarli.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "C" di espansione residenziale, sottozona "C1" (espansioni pianificate) del piano Urbanistico Comunale adottato con Delibera n° 66 del 15/07/2011.

Il fabbricato di cui fa parte il posto auto venne costruito in forza della Concessione Edilizia n° 10948 del 15/04/1983 e successiva variante n° 12613 del 31/01/1985. Il collaudo delle opere in cemento armato venne depositato all'Ufficio del Genio Civile il 14/01/1985 con protocollo 391/83. Il 30/05/1985 fu rilasciata l'Autorizzazione all'Abitabilità (Allegati XXIV A e XXIV B).

Nel corso del sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi coincide con quanto previsto nel progetto che ottenne la concessione di variante 12613 del 31/01/1985. Nel posto auto non vi sono manufatti.

QUESITO N° 6

6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) Il posto auto è occupato dai Signori [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N° 10

10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di

stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, cioè quella lorda del posto auto.

Nel caso in esame, non essendo possibile reperire dati di riferimento relativi a beni simili (posti auto singoli), si valuterà il bene come se esso fosse una pertinenza dell'appartamento, applicando un coefficiente di ragguaglio al valore determinato per l'unità immobiliare principale.

Tale coefficiente di ragguaglio può essere assunto pari a 0,8.

Si è determinato che il valore dell'appartamento dell'edificio nel quale è sito il posto auto è di €/m² 1.850,00.

Il valore del posto auto sarà:

$13,00 \text{ m}^2 \times 0,65 \times 1.850,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 15.632,50$, che può essere arrotondato a € 15.000,00.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 15.000,00.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle condominiali che possono essere quantificate circa 20,00 €/mese. Allo stato attuale non vi sono spese straordinarie già deliberate.

QUESITO N° 14

14) L'Attestato di Prestazione Energetica, per immobili simili, non
è previsto.

CAPITOLO 12

Immobile n° 12.

- Beni immobili di proprietà del Sig. [REDACTED]

12) Piena proprietà del locale autorimessa nel Comune di Cagliari in via Giovane Italia n° 37, distinta al catasto alla sezione B, foglio 6 mappale 1276/2 e del laboratorio artigiano nel Comune di Cagliari in via Giovane Italia n° 37/a, distinto al catasto alla sezione B, foglio 6 mappale 1276/1.

RISPOSTA AI QUESITI.

QUESITO N° 1

1) Il creditore pignorante ha depositato presso la Cancelleria il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dal quale risultano le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato.

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

Iscrizioni.

- **Iscrizione ipoteca** rogito Notaio Ernesto Quinto Bassi in data 16/11/1995, repertorio 69.947. Iscritta a Cagliari il 22/11/1995, registro generale 27.917, registro particolare 4.063.

Ipoteca di £ 388.000.000 a garanzia del mutuo di £ 194.000.000
estinguibile in 15 anni.

A favore: Banca Cis s.p.a.

Contro: [REDACTED]

Immobile: Laboratorio Artigiano sito in Cagliari, via della Giovane
Italia n° 37/a, NCEU f.6, m. 1276/1.

- **Annotamento riduzione di somma.** Rogito Notaio Ernesto
Quinto Bassi in data 15/01/1999, repertorio 77.906. Annotata a
Cagliari il 05/05/1999, registro generale 12.345, registro particolare
n° 1.973.
Capitale da £ 194.000.000 a £ 175.000.000.

- **Annotamento erogazione di somma.** Rogito Notaio Ernesto
Quinto Bassi in data 15/01/1999, repertorio 77.906. Annotata a
Cagliari il 05/05/1999, registro generale 12.346, registro particolare
n° 1.974.

Trascrizioni.

- **Verbale di pignoramento di immobili** per il credito di €
274.636,82.

Ufficiale Giudiziario di Cagliari, del 20/02/2015, repertorio n°
687/2015.

Trascritto a Cagliari il 10/03/2015, registro generale n° 6.601 e
registro particolare n° 5.367.

A favore: Banca di Sassari S.p.A..

Contro:



Immobile di proprietà

Autorimessa sita in Cagliari, via della Giovane Italia 37 al p. S1 -

NCEU foglio 6, mappale 1276/2;

Laboratorio artigiano cantina sito in Cagliari, via della Giovane
Italia 37/a al p. T. - NCEU foglio 6, mappale 1276/1.

Il 20/09/2016, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali del bene
che vengono allegate alla presente relazione (Allegato II M).

Il 27/09/2016, il CTU ha acquisito l'atto di provenienza del
09/01/1995, repertorio n° 67.451 e raccolta n° 21.491 che si allega

alla presente relazione (Allegato XIII).

QUESITO N° 2**2) Descrizione del bene.**

Il 21 gennaio 2017, alla presenza dei Signori [REDACTED]

[REDACTED] è stato fatto il sopralluogo presso l'immobile ed è stato redatto il verbale che si allega (Allegato XXIX).

L'edificio in cui si trova il bene è una piccola palazzina su tre livelli, di cui due fuori terra. Il bene in oggetto è un immobile su due livelli, il cui piano terra è utilizzato come laboratorio odontotecnico e quello interrato come deposito.

E' situato nel Comune di Cagliari, nella via Giovane Italia n° 37.

Il piano interrato ha anche un ingresso carrabile non utilizzato al numero civico 35. Fa parte del bene un giardino antistante il prospetto posteriore dell'edificio.

Il piano terra è articolato in una sala d'attesa, una segreteria, una sala lavoro, una sala gesso, un servizio igienico e un ripostiglio. Il piano interrato è suddiviso in un ampio locale ed uno più piccolo, utilizzati come deposito. L'accesso avviene attraverso una scala sita nel cortile di pertinenza dell'immobile sito dalla parte del prospetto posteriore o attraverso una serranda avvolgibile

metallica sulla via Giovane Italia n° 35.

Al piano terra le pavimentazioni sono state realizzate con

mattonelle ceramiche in tutti gli ambienti. Le pareti della sala d'attesa e della segreteria sono intonacate e tinteggiate, mentre quelle della sala gessi e del servizio igienico sono rivestite con piastrelle. Infine, le pareti della sala lavoro sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle.

Gli infissi sono in alluminio e quelli esterni sono del tipo monoblocco con avvolgibili in pvc. Il portone d'ingresso è protetto da una serranda metallica avvolgibile. L'impianto elettrico è dotato della "dichiarazione di conformità alla regola d'arte" che si allega (Allegato XXVI). Il laboratorio è climatizzato con pompe di calore.

Il piano interrato è pavimentato con un massetto di cemento, mentre la rampa inclinata carrabile è al rustico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e sulle pareti ed il soffitto sono stati installati "a vista" gli impianti a servizio del piano superiore.

Nel giardino vi sono alcune piante d'agrumi ed essenze rampicanti.

L'impianto elettrico appare adeguato alle normative in materia di sicurezza ed è dotato della "dichiarazione di conformità alla regola d'arte" rilasciata il 16/12/1994 (Allegato XXVI).

Lo stato di manutenzione è buono e non vi è necessità di

effettuare interventi di manutenzione straordinaria.

Le superfici degli ambienti sono le seguenti.

Piano seminterrato	
Deposito	123,58 m ²
Ripostiglio	6,60 m ²
Totale superficie netta	130,18 m ²
Piano terra	
Sala attesa	10,49 m ²
Segreteria	27,07 m ²
Sala lavoro	37,51 m ²
Sala gessi	18,55 m ²
Bagno	5,47 m ²
Ripostiglio	2,35 m ²
Totale superficie netta	101,44
Totale superficie netta seminterrato e p. terra	231,62 m²
Giardino	191,23 m ²

La superficie coperta netta calpestabile è di 231,62 m².

Il prospetto principale dell'immobile confina con la via Giovane Italia. Il lato Est col fabbricato costruito sul mappale 1267, il lato Ovest col fabbricato costruito sul mappale 1268. Infine, il giardino che si trova sul lato Nord, confina col fabbricato costruito sul mappale 1180.

Nell'allegato I N sono riportate le fotografie dell'immobile.

I dati catastali attuali dell'immobile sono i seguenti:

N.C.E.U.: Comune di Cagliari, sezione B, foglio 6, mappale 1276, sub 1, cat. C/3, z.c. 3, consistenza 107 mq, classe 2, rendita catastale € 464,19, via della Giovane Italia 37/a, piano T;
Comune di Cagliari, sezione B, foglio 6, mappale 1276, sub 2, cat. C/6, z.c. 3, consistenza 124 mq, classe 1, rendita catastale € 294,59, via della Giovane Italia 37, piano S1.

Si allegano le visure catastali (Allegati III N A e III N B).

QUESITO N° 3

3) La descrizione dei beni ed i dati catastali indicati nel verbale di pignoramento del 20/02/2015, repertorio n° 687/2015 trascritto a Cagliari il 10/03/2015 (registro generale n° 6.601 e registro particolare n° 5.367), corrispondono a quelli attuali ed a quelli indicati nell'atto di compravendita e corrispondono all'attualità.

QUESITO N° 4

4) I dati catastali e le relative planimetrie corrispondono allo stato di fatto e non vi è la necessità di aggiornarli.

QUESITO N° 5

5) L'immobile ricade all'interno della zona urbanistica "B8 - ridefinita" residenziale, del piano Urbanistico Comunale vigente.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile venne costruito in forza della Concessione Edilizia n° 35-155 del 27/03/1980 (Allegato

XXIV). Successivamente, i Signori [REDACTED] fecero apportare alcune modifiche interne nei locali del primo piano e fecero mutare lo stato dei luoghi secondo la distribuzione attuale. Per fare le suddette modifiche, il 02/09/1994 presentarono al Comune di Cagliari la "comunicazione d'inizio lavori di manutenzione interna" corredata dal progetto riportante la nuova distribuzione degli spazi interni (Allegato XXVI).

Nel corso del sopralluogo si è constatato che lo stato dei luoghi coincide quasi totalmente con quanto previsto nel progetto trasmesso nel 1994. L'unica differenza consiste nel fatto che nel piano seminterrato è stata realizzata una tramezzatura ricavare una zona ripostiglio. Tale modifica non comporta aumento di volume o modifiche ai prospetti e trattandosi di opere interne di modesta entità non costituisce un abuso edilizio.

Inoltre, il 24/11/1994 il Comune di Cagliari rilasciò l'Autorizzazione n° 1085/94A per la tinteggiatura esterna, mentre il 11/01/1995 attestò che il locale "è destinato ad attività artigianale non molesta e non inquinante, come da progetto approvato in data 30/1/1980 prot. n° 1292 e concessione edilizia n° 35/155 del 27/03/1980" (Allegato XXVI).

Nell'immobile non vi sono opere che possono costituire un abuso

edilizio.

QUESITO N° 6

6) Il bene non è frazionabile e costituisce un lotto singolo.

QUESITO N° 7

7) L'immobile è pignorato per l'intero.

QUESITI N° 8 e 9

8) 9) L'immobile è occupato dal [REDACTED] che vi esercita la propria attività professionale di odontotecnico.

QUESITO N° 10

10) Sull'immobile non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N° 11

11) Il bene pignorato non è gravato da censo o uso civico e il diritto sul bene pignorato è la proprietà che non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

QUESITO N° 12

12) Anche in questo caso per la determinazione del più probabile valore del bene, il sottoscritto ritiene che il criterio di stima da utilizzare sia quello sintetico comparativo in base ai valori di mercato la cui descrizione metodologica è stata illustrata nel capitolo 1.

Il parametro di valutazione unitaria andrà riferito alla superficie commerciale, data dalla somma della superficie lorda, comprensiva delle murature interne e perimetrali secondo le Norme UNI 10750/2005 – UNI EN 15733/2011, e dalle quote percentuali relative alle superfici delle pertinenze, che in questo caso sono costituite dal giardino e dal piano seminterrato. I coefficienti di ragguaglio saranno pari a 0,75 per il piano seminterrato, mentre per il giardino esso dovrà essere assunto pari a 0,10 per la superficie sino a 25 m² e pari a 0,02 per quella eccedente i 25 m².

La superficie commerciale dell'immobile è pari a:

(superficie lorda coperta piano terra) + (superficie piano seminterrato x 0,75) + [(superficie giardino 25,00 m² x 0,10) + (superficie giardino eccedente i 25 m² x 0,02)] =

[(116,98 m²) + (139,90 m² x 0,75) + (25,00 m² x 0,10) + [(191,23 – 25,00) m² x 0,02]] = 227,72 m², che può essere arrotondata a 225,00 m².

Dalle indagini effettuate risulta che il prezzo di mercato di immobili, di dimensioni simili, della stessa età di costruzione, ubicati nella zona di via Vesalio, via della Giovane Italia a Pirri, nel Comune di Cagliari, con grado di finitura simile, oscilla intorno

a 1.200,00 €/m².

Il valore dell'unità immobiliare sarà dato da:

(superficie commerciale) x 1.200,00 €/m² = 225,00 m² x 1.200,00 €/m² = 270.000,00 €.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile è di € 270.000,00.

QUESITO N° 13

13) Le spese di gestione del bene sono quelle della normale manutenzione del bene e possono essere quantificate in circa 500 €/anno.

QUESITO N° 14

14) E' stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, che si allega (Allegato XXVIII H). L'immobile è nella classe energetica C con un consumo di energia di 178,97 kWh/m² anno.

ALLEGATI.

Si producono quale parte integrante della relazione e in fascicolo separato:

I. Fotografie degli immobili:

I.A Immobile n° 1 – Albergo Piazza Lussu Sardara

I.B Immobile n° 2 – Ufficio via Umberto I Sardara

I.C Immobile n° 3 – Abitazione via Umberto I Sardara

I.D Immobile n° 4 – Terreno in Località Mitza SU Truncu Sardara

I.E Immobile n° 5 – Abitazione via Serpi 6 – via Umberto I n° 60 Sardara

I.F.A Immobile n° 6 lotto 1 – Ufficio nella via Mincio Sardara

I.F.B Immobile n° 6 lotto 2 – Abitazione nella via Mincio Sardara

I.G Immobile n° 7 – Terreno Serrenti

I.H Immobile n° 8 – Area edificabile via Po Sardara

I.I Immobile n° 9 – Edificio via Diaz Sardara

I.L Immobile n° 10 – Appartamento via Machiavelli Selargius

I.M Immobile n° 11 – Posto auto via Machiavelli Selargius

I.N Immobile n° 12 – Laboratorio via Giovane Italia Cagliari.

II. Copia delle planimetrie catastali dei beni.

II A Immobile n° 1 – Albergo Piazza Lussu Sardara

II B Immobile n° 2 – Ufficio via Umberto I Sardara

II C Immobile n° 3 – Abitazione vico I Umberto I Sardara

II D Immobile n° 4 – Terreno in Località Mitza Su Truncu

Sardara

II E Immobile n° 5 – Abitazione via Serpi 6 – via Umberto I n°

60 Sardara

II F A Immobile n° 6 lotto 1 – Ufficio nella via Mincio Sardara

II F B Immobile n° 6 lotto 2 – Abitazione nella via Mincio

Sardara

II G Immobile n° 7 – Terreno Serrenti

II H Immobile n° 8 – Area edificabile via Po Sardara

II I Immobile n° 10 – Appartamento via Machiavelli Selargius

II L Immobile n° 11 – Posto auto via Machiavelli Selargius

II M Immobile n° 12 – Laboratorio via Giovane Italia Cagliari

piano terra.

II N Immobile n° 12 – Laboratorio via Giovane Italia Cagliari

piano seminterrato.

III. Copia delle visure catastali dei beni.

III A Immobile n° 1 – Albergo Piazza Lussu Sardara

III B Immobile n° 2 – Ufficio via Umberto I Sardara

III C Immobile n° 3 – Abitazione vico I Umberto I Sardara

III D Immobile n° 4 – Terreno in Località Mitza Su Truncu
Sardara

III E Immobile n° 5 – Abitazione via Serpi 6 – via Umberto I n°
60 Sardara

III E A Immobile n° 6 lotto 1 – Ufficio nella via Mincio Sardara

III F B Immobile n° 6 lotto 2 – Abitazione nella via Mincio
Sardara

III G A Immobile n° 7 – Terreno Serrenti

III G B Immobile n° 7 – Terreno Serrenti

III G C Immobile n° 7 – Terreno Serrenti

III H Immobile n° 8 – Area edificabile via Po Sardara

III I Immobile n° 9 – Edificio via Diaz Sardara

III L Immobile n° 10 – Appartamento via Machiavelli Selargius

III M Immobile n° 11 – Posto auto via Machiavelli Selargius

III N A Immobile n° 12 – Laboratorio via Giovane Italia
Cagliari

III N B Immobile n° 12 – Laboratorio via Giovane Italia
Cagliari.

IV. Planimetrie degli immobili redatte dal CTU.

IV A A Immobile n° 1 – planimetria piano terra Albergo

Piazza Lussu Sardara

IV A B Immobile n° 1 – planimetria piano interrato Albergo

Piazza Lussu Sardara

IV A C Immobile n° 1 – planimetria primo piano Albergo

Piazza Lussu Sardara

IV A D Immobile n° 1 – planimetria quotata piano terra

Albergo Piazza Lussu Sardara

IV A E Immobile n° 1 – planimetria quotata piano interrato

Albergo Piazza Lussu Sardara

IV A F Immobile n° 1 – planimetria quotata primo piano

Albergo Piazza Lussu Sardara

IV B A Immobile n° 2 – planimetria

IV B B Immobile n° 2 – planimetria quotata

IV C A Immobile n° 3 – planimetria piano terra

IV C B Immobile n° 3 – planimetria primo piano

IV C C Immobile n° 3 – planimetria quotata piano terra

IV C D Immobile n° 3 – planimetria quotata primo piano

IV D A Immobile n° 5 – planimetria piano terra e giardino

IV D B Immobile n° 5 – planimetria piano terra

IV D C Immobile n° 5 – planimetria primo piano

IV D D Immobile n° 5 – planimetria quotata piano terra

IV D E Immobile n° 5 – planimetria quotata primo piano

IV E A Immobile n° 6 lotto 1 – planimetria piano terra e giardino

IV E B Immobile n° 6 lotto 1 – planimetria piano interrato

IV E C Immobile n° 6 lotto 1 – planimetria piano terra

IV E D Immobile n° 6 lotto 1 – planimetria quotata piano interrato

IV E E Immobile n° 6 lotto 2 – planimetria primo piano

IV E F Immobile n° 6 lotto 2 – planimetria quotata primo piano

IV F A Immobile n° 10 – planimetria piano seminterrato

IV F B Immobile n° 10 – planimetria piano terra

IV F C Immobile n° 10 – planimetria piano primo

IV F D Immobile n° 10 – planimetria quotata piano seminterrato

IV F E Immobile n° 10 – planimetria quotata piano terra

IV F F Immobile n° 10 – planimetria quotata piano primo

IV G A Immobile n° 12 – planimetria piano terra e giardino

IV G B Immobile n° 12 – planimetria piano terra

IV G C Immobile n° 12 – planimetria piano seminterrato

IV G D Immobile n° 12 – planimetria quotata piano terra

IV G E Immobile n° 12 – planimetria quotata piano seminterrato.

V. (Immobile 1 – albergo) Copia dell'atto di provenienza ultraventennale del 18/09/2007, repertorio n° 61.569 e raccolta n° 21.175.

VI. (Immobile 2 – Ufficio via Umberto I Sardara e Immobile 3 – Abitazione vico I Umberto I Sardara) Copia dell'atto di provenienza ultraventennale del 22/12/1986, repertorio n° 76.127 e raccolta n° 18.514.

VII. (Immobile 4 – terreno in Località Mitza Su Truncu; Immobile 5 – appartamento via Umberto I n° 60 Sardara)

VII A Comunicazione pec dell'Agenzia delle Entrate del 11/21/09/2016

VII B copia della scrittura privata del 31 gennaio 1991.

VIII. (Immobile 6 – Fabbricato via Mincio Sardara) Copia degli atti di provenienza dei terreni sui quali fu costruito l'edificio.

VIII A atto di compravendita del 14/11/1989, repertorio n° 12.829 e raccolta n° 2.579;

VIII B atto di compravendita del 13/06/2002, repertorio n° 61.698 e raccolta n° 14.531.

IX. (Immobile 7 – Terreno Serrenti) Copia dell'atto di

provenienza ultraventennale del 03/11/1979, repertorio n° 11.225 e raccolta n° 4.597.

X. (Immobile 8 – Area via Po Sardara) Copia dell'atto di provenienza ultraventennale del 29/10/2002, repertorio n° 51.846 e raccolta n° 16.909.

XI. (Immobile 9 – edificio via Diaz 16 Sardara) Copia dell'atto di provenienza ultraventennale del 26/02/2008, repertorio n° 62.165 e raccolta n° 21.590.

XII. (Immobile 10 – Appartamento; Immobile 11 – posto auto Via Machiavelli 48 a Selargius) Copia dell'atto di provenienza ultraventennale del 07/12/1988, repertorio n° 21.070 e raccolta n° 13.687.

XIII. (Immobile 12 – Laboratorio e autorimessa via Giovine Italia Cagliari) Copia dell'atto di provenienza ultraventennale del 09/01/1995, repertorio n° 67.451 e raccolta n° 21.491.

XIV. Certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno a Serrenti.

XV. Certificato di destinazione urbanistica dell'area di via Po a Sardara.

XVI. (Immobile 1) Copia della Concessione Edilizia n° 9 del 03/03/2006

XVII. (Immobile 1) Copia della Concessione Edilizia n° 47 del
1/10/2008.

XVIII. (Immobile 1) Pratica SUAP 103/2012

XVIII A Copia della dichiarazione

XVIII B Ricevuta presentazione

XVIII C Tavola grafica 2

XVIII D Tavola grafica 3.

XIX. (Immobile 2) Copia della Concessione Edilizia n° 23/1996.

XX. (Immobile 3) Copia della Concessione Edilizia n° 104/99.

XXI. (Immobile 6) Copia degli elaborati grafici allegati alla C.E. n°
30 del 20/03/2002.

XXII. (Immobile 8) Copia della Concessione Edilizia n° 7 del
05/02/2007.

XXIII. (Immobile 9) Copia della Concessione Edilizia n° 57 del
17/11/2010.

XXIV. (Immobili 10 e 11)

XXIV A Copia pratica edilizia 24030 contenente copia
Concessione Edilizia n° 10948 del 15/04/1983 e certificato
abitabilità.

XXIV B Copia pratica edilizia 2431 contenente copia variante
n° 12613 del 31/01/1985 e abitabilità.

XXV. (Immobile 12) Copia Concessione Edilizia n° 35-155 del
27/03/1980

XXVI. (Immobile 12) Copia comunicazione del 02/09/94, della
relazione tecnica e planimetrie, dell'autorizzazione 1085/94
del 24/11/94, del certificato di destinazione d'uso del
11/1/1995 e della dichiarazione di conformità dell'impianto
elettrico.

XXVII. Copia degli atti di comparazione citati per la
determinazione dei valori dei beni.

XXVII A Copia atto rep. 50.670 racc. 11.987 del 16/12/17

XXVII B Copia atto rep. 71.291 racc. 28.373 del 14/3/16

XXVII C Copia atto rep. 85.982 racc. 25.743 del 14/4/15

XXVII D Copia atto rep. 31.518 racc. 17.615 del 25/3/16

XXVII E Copia atto rep. 31.519 racc. 17.616 del 25/3/16

XXVII F Copia atto rep. 71.637 racc. 28.638 del 5/7/16

XXVII G Copia atto rep. 1.242 racc. 986 del 30/6/16

XXVII H Copia atto rep. 48.344 racc. 25.095 del 15/12/16

XXVII I Copia atto rep. 52.742 racc. 26.688 del 28/11/16.

XXVIII. Attestati di Prestazione Energetica degli immobili:

XXVIII A – Immobile 1 – Albergo piazza Lussu Sardara

XXVIII B – Immobile 2 – Ufficio via Umberto I Sardara

XXVIII C – Immobile 3 – Abitazione vico I Umberto I Sardara

XXVIII D – Immobile 5 – Abitazione via Serpi/via Umberto I

Sardara

XXVIII E – Immobile 6 lotto 1 – Ufficio via Mincio Sardara

XXVIII F – Immobile 6 lotto 2 – Abitazione via Mincio Sardara

XXVIII G – Immobile 10 – Abitazione via Machiavelli Selargius

XXVIII H – Immobile 12 – Laboratorio via Giovane Italia

Cagliari.

XXIX. Verbali dei sopralluoghi.

XXX. Risposta del Comune di Sardara prot. 2376 del 14/03/2017

alla richiesta del CTU prot. 10.384 del 09/12/2016.

XXXI. Risposta Comune di Sardara prot. 5917 del 05/07/2017 alla

richiesta del CTU 2902 del 05/04/2017.

CONCLUSIONI.

Ritenendo di aver assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Sig.

Giudice Delegato all'Esecuzione, Dott. Enzo Luchi, rassegno la

presente relazione di consulenza tecnica, estesa su 163 facciate

corredata dagli allegati precedentemente elencati.

Cagliari, 4 settembre 2017

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