

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Procedura Esecutiva N.R.G.E.I.76/2015

Premessa

Con ordinanza del Giudice Dott. Enzo Luchi, il sottoscritto Ing. Alessandro Argiolas, nato a Cagliari il 23.02.1983, con studio professionale in Cagliari, Via Alagon 41, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al numero 6927 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato nell'udienza del 16.07.2015, CTU nella procedura esecutiva N.R.G.E.I. 76/2015 promossa da xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx.

Il Giudice dell'Esecuzione visto l'art. 173 bis disp.att. c.p.c., affidava al sottoscritto il seguente incarico:

- 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 ed inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca** ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti mortis causa non trascritti.
- 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 etc.);
- 3) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma

consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) **Proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **Indichi** l'utilizzazione prevista dello strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 6) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 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.

Disponeva Inoltre:

- a) **restituisca** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- b) **Invii**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici, teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori precedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato almeno 30 giorno prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- c) **Invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza** fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati;
- d) **Intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico **qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;**
- e) **Segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- f) **Formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Successivamente il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo a verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c. per poi proseguire con l'invio della raccomandata per l'effettuazione del sopralluogo fissato per il giorno 10 settembre 2015 alle ore 17.00 presso l'immobile sito in via del Commercio 29/31 in Cagliari. La ricezione delle comunicazione non è andata a buon fine, contestualmente si fissava un secondo sopralluogo per la data del 2 Dicembre 2015 alle ore 10.30. Lo stesso giorno si è potuto effettuare l'accesso presso i luoghi oggetto dell'esecuzione nei quali sono stati effettuati dei rilievi fotografici su tutto l'immobile. La planimetria catastale, reperita precedentemente appariva difforme rispetto allo stato dei luoghi. Era presente il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, amministrazione della società xxxxxxxxxxxxxxxx.

In data successiva sono stati effettuati i relativi accessi agli atti presso gli uffici competenti: Comune di Cagliari (Edilizia Privata e Ufficio Condono), Agenzia delle Entrate (Ufficio Catasto, Conservatoria).

A causa della difformità catastale, la quale verrà esplicitata nella risposta al quesito specifico, è stato effettuato un secondo sopralluogo al fine di effettuare un rilievo completo di tutto il piano terra. Durante il sopralluogo era presente il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, amministratore della società xxxxxxxxxxxxxxxx, e il Geom. xxxxxxxxxxxxxxxx, ausiliare del CTU, necessario a causa della dimensione del rilievo da effettuare.

In data successiva, non avendo reperito il certificato di Agibilità presso il Comune di Cagliari si è richiesto all'esecutato se ne fosse mai stato in possesso. Lo stesso ha consegnato al sottoscritto una richiesta di certificato d'uso ma non il certificato richiesto.

Infine, si è analizzato il mercato immobiliare relativo al Comune di Cagliari e le sue quotazioni al fine di poter ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile in esecuzione.

Quesito 1: Verifica Documentazione

Negli atti del fascicolo della procedura esecutiva N.R.G.E.I. numero 76/2015 il sottoscritto ha puntuto verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. Sulla base della Certificazione Notarile ex Articolo 567 del Codice di

Procedura Civile sottoscritta dal Dott. Vincenzo Pistilli, datata 24 Marzo 2014; si precisa che la relazione è stata redatta su un numero maggiore di immobili (tutti i subalterni compresi all'interno del foglio 2 mappale 1310), successivamente il creditore ha richiesto una riduzione del pignoramento immobiliare. L'unico immobile per cui si attuerà la procedura esecutiva è sito in Cagliari, Via del Commercio 29/31 censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto, alla Sezione A Foglio 2, Particella 1310, sub 4. Si è predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli:

Generalità della Ditta:

- xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, Via xxxxxxxxxxxxxxxx PI
xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione degli immobili:

- a) Categoria D/8: "Fabbricati costituiti, o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni". Sito nel comune di Cagliari in via del Commercio 29/31
- N.C.E.U.
Sezione A, Foglio 2, Mappale 1310, subalterno 4, Zona Censuaria 1, Categoria D/8, Rendita 18.819,69 euro.

Quadro sinottico della provenienza

- 1) Atto Pubblico compravendita Notaio Giovanni Giagheddu del 21.03.1969 rep. 7509 trascritto in data 03.04.1969 ai nn. 4352/5519. Area edificabile sita in Cagliari località Fangario.
- A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx
 - Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx
- Terreni presso il Comune di Cagliari distinti al N.C.T.
- Foglio 2 mappale 198/AD
 - Foglio 2 mappale 141/D
 - Foglio 2 mappale 198/AC
 - Foglio 2 mappale 141/i

- 2) Atto Pubblico trasformazione di società Notaio Giovanni Giagheddu del 16.01.1984 rep. 19327, trascritto in data 20 febbraio 1984 ai nn. 3796/4548. Trasformazione da xxxxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxxxx.

- 3) Atto Pubblico di trasformazione di società Notaio Giovanni Giagheddu del 27.06.1989 rep. 25013, trascritto in data 19 settembre 1989 ai nn. 17619/23820. Trasformazione da xxxxxxxxxxxxxx in xxxxxxxxxxxxxx.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

- 1) Ipoteca Volontaria. Atto pubblico rogato dal Notaio Gianmassimo Sechi in data 30.12.2002, rep. 58370, iscritto in data 31 dicembre 2002 si nn.6312/58652.

La xxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxx concede alla società xxxxxxxxxxxxxx, un mutuo di euro 516.000,00, da rimborsare in 10 anni, garantito dalla somma ipotecaria di euro 1.032.000,00 e da immobili in Cagliari così distinti:

Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 4 categoria D/8

Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 6 categoria D/8

Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 8 ente urbano

Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 1 categoria C/2

Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 3 categoria D/8

A margine dell'iscrizione sono state effettuate le seguenti annotazioni di restrizione di beni:

- a) Annotazione n. 2644 del 18.05.2004 – si libera l'immobile al mappale 1310 sub 10.
- b) Annotazione n. 5994 del 25.10.2005 – si libera l'immobile al mappale 1310 sub 9
- c) Annotazione n.7417 del 13.11.2006 – si libera l'immobile al mappale 1310 sub 12 e 13
- d) Annotazione n.2069 del 10.06.2010 – si libera l'immobile al mappale 1310 sub 14 e 7.
- e) Annotazione n.2191 del 15.05.2008 – si libera l'immobile al mappale 1310 sub 11.

Si precisa che l'ultima annotazione non è stata riportata dal Notaio, Dott. Pistilli, ma presente nell'ispezione ipotecaria effettuata.

- 2) Verbale di Pignoramento immobili. Atto giudiziario del 26.01.2015, notificato da Ufficiale Giudiziario, repertorio 456/2015 portante atto cautelare, trascritto in data 23 febbraio 2015 ai numeri 4444 di particolare e 5274 di generale.

- A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx
- Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante su: immobili presso il Comune di Cagliari distinti al N.C.E.U.:

- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 4 categoria D/8
- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 6 categoria D/8
- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 8 ente urbano
- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 1 categoria C/2
- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 3 categoria D/8

A margine dell'iscrizione sono state effettuate le seguenti annotazioni di restrizione di beni:

- a) Annotazione n. 1562 del 15.07.2015 – riduzione del pignoramento a seguito del Decreto del Giudice Dott. Enzo Luchi in data 21 maggio 2015.

Cancellazione del vincolo sui seguenti immobili:

- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 6 categoria D/8
- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 8 ente urbano
- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 1 categoria C/2
- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 3 categoria D/8

- 3) Ipoteca legale. Atto amministrativo emesso in data 23 febbraio 2015, repertorio 1915/2515, portante ipoteca legale, iscritta in data 24 febbraio 2015 ai numeri 519 di particolare e 5444 di generale.

Ipoteca per un capitale di euro 452.716,18, garantito dalla somma ipotecaria di euro 905.432,36 e dall'Immobile sotto indicato.

- A favore: xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx, domicilio in xxxxxxxxxxxxxxxx
- Contro: xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx

Gravante su: immobile presso il Comune di Cagliari distinti al N.C.E.U.:

- Sezione A Foglio 2 mappale 1310 sub 4 categoria D/8

Certificazione Catastale

- 1) N.C.E.U. Comune di Cagliari, Sezione A, Foglio 2, Mappale 1310, subalterno 4, categoria D/8, piano seminterrato, terra e primo. Via del Commercio nn.29/31.

- Variazione del 22.01.2002 n. 463089.1/2002 in atti dal 23.01.2002 (protocollo n. 23617). Verifica Docfa e convalida rendita proposta.
- Variazione del 06.12.2001 n. 13519.1/2001 in atti dal 06.12.2001 (protocollo n. 463089) Frazionamento.

Derivato da N.C.E.U. Comune di Cagliari, Sezione A, Foglio 2, Mappale 1310, subalterno 1, categoria D/8, piano terra e primo. Via del Commercio.

- Variazione del 13.01.1988 n. 1333C1.1/1988 in atti dal 27.07.2001 (protocollo n. 302524). Ampliamento-Classamento.
- Variazione del 08.10.1987 n. 3267C1.1/1987 in atti dal 27.07.2001 (protocollo n.302514) Ampliamento – Diversa distribuzione spazi interni – Attribuzione Identificativo Catastale.

Costituzione del 28.07.1981 n.5.674/1981 in atti dal 30.06.1987

Quesito 2: Accesso e descrizione immobili pignorati

I sopralluoghi sono stati effettuati in data 2 dicembre 2015 e in data 16 marzo 2016 (cfr Allegati).

L'immobile oggetto di esecuzione è ubicato presso il Comune di Cagliari in via del Commercio 29/31. L'accesso al fabbricato avviene direttamente dal numero civico 29, il quale permette l'ingresso al subalterno oggetto dell'esecuzione (4). La stessa parte esterna confina con il subalterno 7 (bene comune non censibile) definita come area di manovra e comune a tutti i subalterni.

L'immobile è composto da un unico fabbricato comunicante realizzato con due metodologie costruttive.

- a) Zona uffici. Realizzato in sistema intelaiato in cemento armato con tamponature perimetrali in muratura, articolato su tre livelli.
 - Piano Seminterrato. Destinazione archivio, servizi, centrale termica e spazi accessori.
 - Piano Terra. Sala esposizione e due uffici.
 - Piano Primo. Sei sale per uffici, servizi e corridoio centrale con corpo scala interno.

I tre livelli sono collegati da una scala interna.

Il piano terra direttamente collegato con l'altra parte dell'immobile composta da tre capannoni.

Primo Piano: infissi in legno e pavimentazione presumibilmente dell'epoca di costruzione. Impianto termico canalizzato tramite un controsoffitto posizionato nel disimpegno del primo piano.

Piano terra: sono presenti diverse modifiche e aggiunte rispetto a quelle originarie tra le quali una partizione interna tramite vetrata al fine di formare un secondo ufficio. E' presente un impianto termico combinato: canalizzato e pompe di calore a vista tipo split. Sono inoltre presenti diverse opere di finitura mobili derivanti dall'attività di vendita. (pannellature e lastre di cartongesso).

Piano interrato: destinato alla zona archivi, spogliatoi e centrale termica.

- b) Zona Esposizione e Magazzini. Realizzato tramite sistema pilastrato e tre capannoni modulari con copertura in amianto.

Nel primo dei tre capannoni è stata realizzata una struttura di separazione dove è stata allestita un'ulteriore sala esposizione. Le restanti parti sono adibite a deposito materiali e magazzino con finiture dell'epoca ad eccezione di tre strutture in ferro con funzione di soppalco per stoccaggio dei materiali.

Calcolo Superfici:

a) Zona Uffici

a. Piano Interrato:

- o Archivio: 45,31 mq (Superficie calpestabile)
- o Bagni: 5,30 mq (Superficie calpestabile)
- o Centrale termica e spazi accessori: 32,30 mq (Superficie calpestabile)
- o Corpo scala: 4,38 mq (Superficie calpestabile)

Totale superficie calpestabile: 87,29 mq

Totale superficie commerciale: 103,41 mq

b. Piano Terra:

- o Sala Esposizione: 123,85 mq (Superficie Calpestabile)
- o Uffici: 33,79 mq (Superficie Calpestabile)
- o Corpo scala: 5,58 (Superficie Calpestabile)

Totale superficie calpestabile: 163,22 mq

Totale superficie commerciale: 188,73 mq

c. Piano Primo:

- o Uffici: 129,88 mq (Superficie Calpestabile)
- o Bagno: 4,17 mq (Superficie Calpestabile)
- o Disimpegni: 23,62 (Superficie Calpestabile)

Totale superficie calpestabile: 157,67 mq

Totale superficie commerciale: 188,73 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b) Zona esposizione e Magazzini

a. Capannone n° 1:

- o Zona Esposizione: 325,26 mq (Superficie calpestabile)
- o Bagni, segreteria e locale annesso: 37,03 mq (Superficie calpestabile)
- o Deposito: 159,78 mq (Superficie calpestabile)

Totale superficie calpestabile: 522,07 mq

Totale superficie commerciale: 552,30 mq

b. Capannone n° 2 e n° 3:

- o Deposito: 1066,60 mq (Superficie calpestabile)
- o Deposito-Soppalco: 381,37 mq (Superficie calpestabile)

Totale superficie calpestabile: 1447,97 mq

Totale superficie commerciale: 1105 mq (superficie deposito) + 384,37 (superficie soppalco) = 1489,37 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c) Aree esterne

a. Area di Proprietà esclusiva:

- o Foglio 2, mappale 1310, Sub 4: 1115 mq (Superficie calpestabile)

b. Area di Proprietà comune:

- o Foglio 2, mappale 1310, Sub 7: 3358 mq (Superficie calpestabile)

Confini:

L'immobile confina con:

- a) Comune di Cagliari Sezione A, Foglio 2, Mappale 1310, subalterno 7
- b) Comune di Cagliari Sezione A, Foglio 2, Mappale 1310, subalterno 11
- c) Via del Commercio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto Urbano:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Comune di Cagliari. Sezione Urbana A; Foglio 2, Particella 1310 Sub 4, Categoria D/8, Zona Censuaria 1, Rendita euro 18.819,69. Via Del Commercio nn. 29-31 piano: S1-T-1



Quesito 3: Conformità del bene

I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi alle descrizioni attuali dei beni
Catasto Urbano:

- Comune di Cagliari. Sezione Urbana A; Foglio 2, Particella 1310 Sub 4, Categoria D/8, Zona Censuaria 1, Rendita euro 18.819,69. Via Del Commercio nn. 29-31 piano: S1-T-1



Quesito 4: Aggiornamenti Catastali

Allo stato attuale vi è la necessità di effettuare due tipologie di aggiornamento catastale:

- a) Rasterizzazione su supporto informatico della planimetria del piano terra la quale non compare in atti ma presente unicamente su supporto cartaceo presso l'Archivio dell'Agenzia del Territorio, Ufficio Catasto.
- b) Docfa diversa distribuzione spazi interni. Sono presenti alcune partizioni interne diverse rispetto a quanto rilevato.



Quesito 5: Conformità Urbanistica

Lo strumento urbanistico comunale prevede l'utilizzazione come zona D "Zona industriali, artigianali e commerciali".

E' stato effettuato accesso agli atti formale presso il Comune di Cagliari in data 24.11.2015. A seguito della richiesta è stata presa visione della documentazione ed è stata richiesta copia in data 14.01.2016.

Si riportano i principali titoli abilitativi:

- a) Licenza di Costruzione del 28.07.1969 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, riferita al protocollo n. 9708 del 24 Luglio 1969. Si autorizzavano i lavori relativi *"alla costruzione di un fabbricato industriale in area interna al Viale Elmas (Lottizzazione Fodde), in conformità al progetto approvato dal Sindaco in data 24.07.1969"*



- b) Concessione Edilizia del 21.05.1985 intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx, riferita al Reg. n 77/102. Prot. N. 5950 del 21.05.1985. Si concedevano i lavori relativi *"all'ampliamento del fabbricato esistente in via del Commercio"*.
- c) Frazionamento del 15.07.2002, richiesta intestata alla Società xxxxxxxxxxxxxxxx. Progetto approvato in data 15.07.2002 prot. N. 11905.
- d) Autorizzazione Edilizia n. 134/2003 del 29 Gennaio 2003. Cambio di destinazione d'uso di un capannone artigianale da deposito ad officina meccanica. Successiva domanda di Voltura da parte del xxxxxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxxxxxxxxxx relativa all'autorizzazione citata precedentemente e a seguito dell'atto di compravendita del 21.01.2003 Notaio Gianmassimo Sechi, Rep. Gen. N. 58485 Volume 17506.
- e) Frazionamento del 13.10.2003, protocollo 16217 intestato a Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx. Il frazionamento era relativo alla divisione di un capannone industriale – sub 5 e sub 6 –
- f) Concessione Edilizia n°164/2006C del 27 Febbraio 2006, intestata a Soc. xxxxxxxxxxxxxxxx, Concessione relativa alla costruzione di un fabbricato ad uso artigianale.
- g) Concessione in Sanatoria n. 9455 del 2005. Prot. N. 18152 del 9 Agosto 2005 e Concessione in Sanatoria 9500 del 2005. Prot. N. 18153 del 9 Agosto 2005. Sanatoria rilasciata sul immobile sito in via del Commercio 29-31 destinata al N.C.E.U. al foglio 2 mappale 1310 sub 4. Lavori consistenti nella costruzione di tre soppalchi in metallo adibiti a deposito ed esposizione dei materiali, demolizione e ricostruzione opere interne.

Facendo parte di un unico compendio urbanistico la ricerca presso il Comune di Cagliari è stata estesa su tutto il mappale 1310. Si precisa che, tra le pratiche elencate, quelle relative all'immobile oggetto di esecuzione sono esplicitate al punto "a" e punto "g" quali concernono rispettivamente: licenza di costruzione per la realizzazione del fabbricato e la concessione in sanatoria per opere interne.

Nella concessione in sanatoria gli elaborati grafici rappresentano unicamente il piano terra, di conseguenza per accertare la rispondenza al piano interrato e al piano primo ci si riferirà alla concessione edilizia di cui al punto "a".

Rispetto a quanto accertato e rilevato presso i luoghi, sono presenti alcune difformità così elencabili:

a) Zona Uffici

a. Piano Interrato:

- o Varie modifiche presenti negli ambienti interni (spostamento tramezzi, spostamento bagni etc.)

b. Piano Terra:

- o Realizzazione di un vano ufficio ricavato dalla sala esposizione
- o Modifica muratura per accesso locale interrato
- o Modifica scala di collegamento tra le due sale esposizioni
- o Modifica scala di collegamento tra la sala esposizione e la zona uffici
- o Varie errate rappresentazioni grafiche relative alla presenza di elementi portanti, esatta posizione infissi, accessi etc.

c. Piano Primo:

- o Varie modifiche presenti negli ambienti interni (spostamento tramezzi, spostamento bagni etc.)

b) Zona esposizione e Magazzini

a. Capannone n° 1:

- o Varie errate rappresentazioni grafiche relative alla realizzazione di tramezzi divisorii, esatta posizione infissi, accessi etc.

b. Capannone n° 2:

- o Non sono presenti difformità rilevanti

c. Capannone n° 3:

- o Non sono presenti difformità rilevanti

c) Aree esterne

a. Area di Proprietà esclusiva:

- o Foglio 2, mappale 1310, Sub 4: Non sono presenti difformità rilevanti

b. Area di Proprietà comune:

- o Foglio 2, mappale 1310, Sub 7: Non sono presenti difformità rilevanti

Le opere eseguite rispetto all'ultima concessione edilizia rilasciata possono essere oggetto di sanatoria. Nello specifico si dovrà predisporre la seguente pratica urbanistica: Accertamento di Conformità in Sanatoria ai sensi della L.R. 23/85 e seguenti.

La quantificazione relativa ai costi per la sanatoria è la seguente: euro 516 oltre al costo delle spese tecniche quantificabili in euro 1.500.

La stessa come verrà descritto nel punto 12 si reputa influente rispetto alla stima del bene.

Non è presente alcun certificato di agibilità relativo all'immobile.

Quesito 6: Suddivisione in lotti

Il fabbricato oggetto del pignoramento è frazionabile. Si propone a riguardo l'ipotesi di frazionamento che prevede la suddivisione della zona uffici-capannone 1 dal capannone 2 e 3 (cfr Allegato).

E' stato predisposto uno schema del frazionamento ed è stata effettuata una stima apposita presente nella risposta al quesito numero 12. Le spese catastali necessarie per il frazionamento sono quantificabili in euro 1000 (due subalterni) ed euro 1.500 per le spese tecniche

Quesito 7: Comproprietari

Gli immobili risultano intestati per la quota di 1000/1000 alla società esecutata

Quesito 8: Occupazione Immobile

L'immobile non risulta occupato o regolarmente dato in locazione come da verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate.

Quesito 9: Assegnazione Casa Coniugale

L'immobile non ricade nella tipologia residenziale.

Quesito 10: Vincoli

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di indivisibilità.

Quesito 11: Diritti Demaniali

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 12: Valore dell'Immobile e Criterio di Stima

Dovendo procedere alla determinazione del valore venale di mercato degli immobili, ossia il più probabile che gli stessi, in regime di ordinarietà, assumono in un libero mercato di compravendita, si ritiene di dover utilizzare il criterio del "valore di mercato". Il metodo di stima è quello comparativo, in base ad operazioni di compravendita effettuate nel Comune di Cagliari per immobili simili a quello oggetto di stima.

Con tale ricerca si arriva ad un valore in €/mq su superficie commerciale il quale dovrà essere moltiplicato per la superficie dell'immobile oggetto dell'esecuzione; infine di dovranno sottrarre i costi relativi alle opere che necessitano la regolarizzazione urbanistica. (nel caso specifico si ritiene che i costi per la regolarizzazione possano essere trascurati in quanto esigui rispetto al valore stimato).

Il valore medio a mq che si è deciso di applicare è quello presente nell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.

Nello specifico sono stati presi i dati relativi all'Anno 2015 semestre 2, Fascia/zona: Periferica/Mulinu Becciu – Fangario – Brotzu con destinazione produttiva/commerciale. Le stesse tabelle prevedono un valore minimo a mq pari ad euro 900 ed un valore massimo pari ad euro 1.200.

Si ritiene di scegliere il valore minore pari ad euro 900 a seguito di diverse indagini di mercato relative ad immobili simili in vendita nella stessa zona.

Per il calcolo della superficie commerciale si prenderà come riferimento la tabella correttiva (Rif. "Stima degli immobili" – Castello) riportata dopo il calcolo dei mq reali. La stessa permette tramite dei fattori correttivi legati all'utilizzo dei singoli spazi industriali di ottenere la definitiva superficie oggetto di stima.

Si precisa che per completezza di indagine verranno effettuate due valutazioni, la prima relativa alla stima dell'intero complesso, la seconda sarà relativa alla stima del complesso frazionato dove nel primo blocco verranno inseriti i locali della zona uffici e il primo capannone, nella seconda la stima dei capannoni numero 2 e 3 (Ipotesi di Frazionamento cfr. allegato I)

a) Stima dell'intero complesso

Calcolo Superfici Commerciali:

a) Zona Uffici

a. Piano Interrato:

o Archivio: 51,05 mq

- o Bagni: 6,50 mq
- o Centrale termica e spazi accessori: 40,07 mq
- o Corpo scala: 5,79 mq

Totale superficie commerciale: 103,41 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b. Piano Terra:

- o Sala Esposizione: 140,33 mq
- o Uffici: 41,05 mq
- o Corpo scala: 7,35 mq

Totale superficie commerciale: 188,73 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

c. Piano Primo:

- o Uffici: 151,02 mq
- o Bagno: 5,58 mq
- o Disimpegni: 32,13 mq

Totale superficie commerciale: 188,73 mq

b) Zona esposizione e Magazzini

a. Capannone n° 1:

- o Zona Esposizione: 342,76 mq
- o Bagni, segreteria e locale annesso: 42,56 mq
- o Deposito: 166,98 mq

Totale superficie commerciale: 552,30 mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b. Capannone n° 2 e n° 3:

- o Deposito: 1105,00 mq
- o Deposito-Soppalco: 384,37 mq

Totale superficie commerciale: 1489,37 mq

c) Aree esterne

a. Area di Proprietà esclusiva:

- o Foglio 2, mappale 1310, Sub 4: 1115 mq

b. Area di Proprietà comune:

- o Foglio 2, mappale 1310, Sub 7: 3358 mq. Calcolo quota parte di pertinenza del sub 4: 841 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella correttiva:

Coefficienti spazi industriali		
Spazio industriale	Casi particolari	Coefficiente
Capannone	sotto i 1000 mq	1,00
	sotto i 2000 mq	0,95
	oltre i 2000 mq	0,90
Area Produttiva	sotto i 1000 mq	1,00
	sotto i 2000 mq	0,95
	oltre i 2000 mq	0,90
Corridoi e scale		0,50
Uffici direzionali		1,95
Uffici di reparto		1,90
Servizi Igienici Comuni		0,80
Laboratori		1,65
Magazzini e Depositi		1,60
Autorimesse e box per camion		1,40
Aree scoperte	sotto i 5000 mq	0,20
	sotto i 10000 mq	0,22
	oltre i 10000 mq	0,25
Terrazze scoperte	sotto i 500 mq	0,25
	sotto i 1000 mq	0,27
	oltre i 1000 mq	0,30
Terreno generico pertinenziale		0,10
Alloggio del custode		1,70

Calcolo superficie ragguagliata:

a) Zona Uffici

a. Piano Interrato:

- o Archivio: $51,05 \text{ mq} * 1,60 = 81,68 \text{ mq}$
- o Bagni: $6,50 \text{ mq} * 0,80 = 5,20 \text{ mq}$
- o Centrale termica e spazi accessori: $40,07 \text{ mq} * 0,80 = 32,06 \text{ mq}$
- o Corpo scala: $5,79 \text{ mq} * 0,50 \text{ mq} = 2,90 \text{ mq}$

Totale superficie ragguagliata: **121,84 mq**

b. Piano Terra:

- o Sala Esposizione: $140,33 \text{ mq} * 1,95 = 274,93 \text{ mq}$
- o Uffici: $41,05 \text{ mq} * 1,95 = 80,05 \text{ mq}$
- o Corpo scala: $7,35 \text{ mq} * 0,50 = 3,68 \text{ mq}$

Totale superficie ragguagliata: **358,66 mq**

c. Piano Primo:

o Uffici: $151,02 \text{ mq} * 1,95 = 294,49 \text{ mq}$

o Bagno: $5,58 \text{ mq} * 0,8 = 4,46 \text{ mq}$

o Disimpegni: $32,13 * 0,5 = 16,07 \text{ mq}$

Totale superficie ragguagliata: **315,02 mq**



b) Zona esposizione e Magazzini

a. Capannone n° 1:

o Zona Esposizione: $342,76 \text{ mq} * 1,6 = 548,42 \text{ mq}$

o Bagni, segreteria e locale annesso: $42,56 \text{ mq} * 0,8 = 34,05 \text{ mq}$

o Deposito: $166,98 \text{ mq} * 1,00 = 166,98 \text{ mq}$

Totale superficie ragguagliata: **749,45 mq**

b. Capannone n° 2 e n° 3:

o Deposito: $1105,00 \text{ mq} * 0,95 = 1049,75 \text{ mq}$

o Deposito-Soppalco: $384,37 \text{ mq} * 0,95 = 365,15 \text{ mq}$

Totale superficie ragguagliata: **1414,90 mq**

c) Aree esterne

a. Area di Proprietà esclusiva:

o Foglio 2, mappale 1310, Sub 4: $1115 \text{ mq} * 0,10 = 111,50 \text{ mq}$

b. Area di Proprietà comune:

o Foglio 2, mappale 1310, Sub 7: 3358 mq . Calcolo quota parte di pertinenza del sub 4: $841 \text{ mq} * 0,10 = 84,10 \text{ mq}$

Totale superficie ragguagliata: **195,60 mq**

Totale superficie Ragguagliata: **3155,47 mq**

Una volta ottenuta la superficie ragguagliata basterebbe semplicemente moltiplicare la superficie ottenuta per il valore medio di mercato desunto precedentemente dalle tabelle OMI.

Al fine di rendere più attendibile la stima di mercato verranno applicati ulteriori fattori correttivi al valore medio desunto precedentemente che tengano conto delle caratteristiche specifiche del fabbricato.

1. Caratteristiche posizionali, funzionali e ambientali

a) Caratteristiche posizionali



Zona: Caratteristiche Posizionali $\delta 1$		
Caratteristica	Distanza	Coefficiente
CENTRALITA' , fabbricato produttivo posto vicino a uno snodo di smaltimento di traffico di mezzi compatibili con l'attività	sotto i mt 100	1,25
	tra i mt 101 e i mt 300	1,20
	tra i mt 300 e i mt 500	1,15
	tra i mt 501 e km 1,00	1,05
	oltre il km	1,00
VICINANZA , fabbrica posta nei pressi di una risorsa produttiva abbondante	sotto i mt 10	1,25
	tra i mt 101 e i mt 300	1,20
	tra i mt 301 e i mt 300	1,15
	tra i mt 501 e km 1,00	1,05
	oltre il km	1,00

Si assume un valore $\delta 1 = 1,25 * 1,00 = 1,25$

b) Caratteristiche funzionali

Zona: Caratteristiche Funzionali $\delta 2$		
Funzione	Presenza	Assenza
Fognatura	1,00	0,80
Adduzione idrica	1,00	0,60
Linea elettrica	1,00	0,50
Telefono	1,00	0,95
Gas	1,00	0,90
Linee ferroviarie	1,00	0,90
Grandi strade	1,05	1,00
Uffici Pubblici	1,03	1,00
Posto di Polizia	1,03	1,00
Quartieri residenziali	1,04	1,00
Parcheggi pubblici	1,05	0,95
Organizzazioni di categoria	1,02	1,00

Si assume un valore $\delta 2 = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,05 * 1,00 = 0,99$

c) Caratteristiche Ambientali

Zona: Caratteristiche Ambientali $\delta 3$					
Elemento Naturale	Pessima	Scadenza	Media	Normale	Buona
Purezza acqua nei bacini	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Purezza acqua potabile	0,92	0,94	0,96	1,00	1,04
Vegetazione	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01
Fauna selvatica	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Fertilità Terreno	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02
Limpidezza dell'aria	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05

Purezza dell'aria	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04
Rapporto verde/costruito	0,94	0,96	0,98	1,00	1,02

Si assume un valore $\delta_3 = 1,00 * 1,00 * 0,99 * 0,96 * 0,98 * 1,00 * 1,00 * 0,96 = 0,89$

Il coefficiente totale relativo alla zona è: $\delta_{tot} = \delta_1 * \delta_2 * \delta_3 = 1,25 * 0,99 * 0,89 = 1,10$

2. Caratteristiche di vetustà, conservazione, altezza, impianti e strutture

a) Caratteristiche di Vetustà

Fabbricato industriale: Vetustà Δ_1	
Classi di conservazione	Coefficiente
Da 0 a 5 anni di anzianità	1,00
Da 6 a 10 anni di anzianità	0,95
Da 11 a 15 anni di anzianità	0,90
Da 16 a 20 anni di anzianità	0,85
Da 21 a 25 anni di anzianità	0,80
Da 25 a 30 anni di anzianità	0,75
Da 30 a 55 anni di anzianità	0,70
Oltre 35 anni di anzianità	0,65

Si assume $\Delta_1 = 0,65$

b) Caratteristiche di Conservazione

Fabbricato industriale: Conservazione Δ_2	
Classi di conservazione	Coefficiente
Scadente	1,00
Mediocre	0,95
Normale	0,90
Ottima	0,85

Si assume $\Delta_2 = 0,90$

c) Caratteristiche di Altezza

Fabbricato industriale: Altezza Δ_3	
Classi di altezza	Coefficiente
Sino a ml 3,00	0,85
Da ml 3,01 a ml 4,50	0,90
Da ml 4,51 a ml 6,00	1,00
Da ml 6,01 a ml 8,00	1,10
Oltre ml 8,00	1,28

Si assume $\Delta_3 = 1,28$

d) Caratteristiche Impianti

Fabbricato industriale: Impianti $\Delta 4$			
Impianto funzionale	Scadente	Mediocre	Normale
Elettrico	0,95	0,98	1
Telecomunicazioni	0,98	1	1,01
Idrico	0,9	0,95	1
Automatismi interni	1	1,05	1,08

Si assume $\Delta 4 = 1,00 * 1,01 * 1,00 * 1,08 = 1,09$

e) Caratteristiche delle Strutture

Fabbricato industriale: Strutture $\Delta 5$	
Tipologie di struttura e copertura	Coefficiente
Metallica e copertura in lamiera, 1 piano	0,70
Reticolata e copertura in vetro, 1 piano	1,02
Muratura portante e copertura in laterizio, 1 piano	0,80
Muratura portante e copertura in lamiera, 1 piano	0,75
Cls precompresso e copertura in lamiera, 1 piano	0,90
Cls precompresso e copertura in cls, 1 piano	1,00
Cls precompresso e copertura in laterizio, 1 piano	0,98
Cls precompresso e copertura in lamiera, 2 piano	0,95
Cls precompresso e copertura in cls, 2 piani	1,02
Cls precompresso e copertura in laterizio, 2 piani	1,00

Si assume $\Delta 5 = 0,90$

Il coefficiente globale dell'edificio è: $\Delta_{tot} = \Delta 1 * \Delta 2 * \Delta 3 * \Delta 4 * \Delta 5 = 0,65 * 0,90 * 1,28 * 1,09 * 0,90 = \mathbf{0,73}$

Assumendo il valore medio desunto precedentemente dalla Tabelle Omi pari ad euro 900 euro/mq e moltiplicandolo per i valori ottenuti δ_{tot} e Δ_{tot} si otterrà il valore unitario corretto dell'immobile:

Vu: $900 \text{ euro/mq} * 1,10 * 0,73 = \mathbf{722,70 \text{ euro/mq}}$

Al fine di ottenere la stima del complesso si dovrà moltiplicare il valore ottenuto per la superficie totale ragguagliate:

$722,70 \text{ euro/mq} * 3155,47 \text{ mq} = \mathbf{\text{euro } 2.280.458,17}$

Per arrotondamento valuta il complesso stimato in **euro 2.280.000,00**

b) Stima complesso frazionato

Come esplicitato nella risposta al quesito numero sei, vi è la possibilità di frazionare il complesso oggetto dell'esecuzione immobiliare senza pregiudicare un suo normale godimento e senza subire una drastica diminuzione del prezzo di vendita.

A riguardo si può frazionare la struttura in due parti:

- 1) Zona uffici e capannone numero 1
- 2) Capannone numero 2 e numero 3

Questa può essere vista come l'unica soluzione nella quale non si hanno notevoli spese per il frazionamento e un numero di opere edilizie da eseguire esigua (bisognerebbe unicamente murare una porta). Inoltre ai due capannoni frazionati si potrebbero avere accesso dal sub 7 (bene comune non censibile) frazionando così il sub 4 unicamente nella parte pertinenziale davanti all'accesso delle strutture. (cfr. allegato I)

Per quanto riguarda il prezzo a mq si richiama integralmente il procedimento esposto di cui al capo "a" col quale è stato ottenuto il valore unitario corretto dell'immobile pari ad euro 722,70 euro a mq, il quale andrà moltiplicato per la superficie ragguagliata delle due parti del complesso:

- **Valutazione Zona Uffici e Capannone 1:**

Valore unitario corretto: **722,70 euro/mq**

Superficie ragguagliata Uffici e Capannone 1: 1544,97 mq

Superficie ragguagliata spazio esterno esclusivo sub 4: 80,30 mq

Superficie ragguagliata spazio esterno comune: 33,70 mq

Totale superficie ragguagliata: **1.658,97 mq**

Stima parte del complesso: $722,70 \text{ euro/mq} \times 1.658,97 \text{ mq} = 1.198.937,62 \text{ euro}$

Per arrotondamento si valuta la porzione del complesso in **euro 1.200.000,00**

- **Valutazione Capannone 2 e Capannone 3:**

Valore unitario corretto: 722,70 euro/mq

Superficie ragguagliata Capannone 2 e 3: 1414,90 mq

Superficie ragguagliata spazio esterno nuovo subalterno: 31,20 mq

Superficie ragguagliata spazio esterno comune: 50,40 mq

Totale superficie ragguagliata: **1.496,50 mq**

Stima parte del complesso: $722,70 \text{ euro/mq} \times 1.626,57 \text{ mq} = 1.081.520,55 \text{ euro}$

Per arrotondamento si valuta la porzione del complesso in **euro 1.080.000,00**

Quesito 13: Spese di Gestione e Manutenzione

E' presente un'unica area ad uso comune di accesso ai fabbricati identificata con il Foglio 2, mappale 1310 sub 7 (bene comune non censibile), ma allo stato attuale non è stato istituito un condominio data l'esiguità delle spese di gestione.

Quesito 14: Attestato Prestazione Energetica

E' stato predisposto il l'Attestato di Prestazione Energetica e l'edificio risulta nella classe energetica F. (cfr Allegato)

Conclusioni:

Ritenendo di aver assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione corredata dagli allegati necessari all'espletamento dell'incarico.

Cagliari, 06.05.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU
Ing. Alessandro Argiolas

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it