

**TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI**  
**Consulenza Tecnica D'ufficio**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Per la determinazione del valore di un immobile sito nel Comune di Sestu



**CAUSA CIVILE: 146/2023 R.E.S .**

**Parti:**

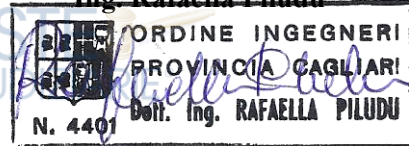


Cagliari, 12/08/2024



Il C.T.U.

**Ing. Rafaella Piludu**



IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE  
DOTT.SSA SILVIA COCCO



**Dott. Ing. Rafaella PILUDU**

Viale F. Ciusa n. 40A – 09131 Cagliari

E-mail: [ingpiludu@gmail.com](mailto:ingpiludu@gmail.com)

Ordine degli ingegneri della Provincia di Cagliari - n. 4401

Partita Iva n. 02848410920 – Cod. Fiscale PLDRLL72R49B354X



<b>RIEPILOGAZIONE SCHEMATICA QUESITI E RISPOSTE</b>	
<i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i>	Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
<i>Atto di provenienza ultraventennale</i>	Presente
<i>Certificato di stato civile dell'esecutato</i>	Lo stesso è stato acquisito all'anagrafe di residenza, insieme al certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine.
<i>Accesso e descrizione dell'immobile</i>	Accesso svolto in data 31.01.2024 di cui si è data ampia descrizione
<i>Conformità tra la descrizione attuale del bene e pignoramento</i>	Rilevata conformità tra la descrizione attuale del bene e pignoramento
<i>Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	Piano urbanistico del Comune di Sestu – Norme tecniche di attuazione Zona D - Articolo 7 ZONA D3: Artigianale e Commerciale urbana
<i>Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative</i>	Difformità rispetto ai titoli concessori, per un frazionamento privo di pratica edilizia
<i>Tipologia degli abusi riscontrati e loro sanabilità</i>	Difformità interne sanabili
<i>Vendibilità dei beni in più lotti</i>	Caso non ricorrente
<i>Tolleranza del 2%</i>	Caso non applicabile
<i>Immobile pignorato solo pro quota</i>	Caso non ricorrente
<i>Immobile libero o occupato</i>	Immobile libero e nella piena disponibilità dell'esecutato
<i>Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità</i>	Caso non ricorrente
<i>Valore dell'immobile</i>	Valore commerciale pari a 140.000,00 euro
<i>Costi occorrenti per il completamento ad un livello economico dell'immobile</i>	Valore stimato in circa 11.750,00 euro
<i>Importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione</i>	Non è presente un Condominio, pertanto, non è stata fornita documentazione attestante spese fisse di gestione o altro



Ill.mo

Sig. Giudice

Dott.ssa Silvia COCCO

Tribunale di Cagliari



**PREMESSA**



Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari il 13 maggio 2023, la società [REDACTED]

[REDACTED] richiede al Tribunale di Cagliari l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà del Signor [REDACTED] (esecutato):

- Immobiliare ad uso civile abitazione in Comune di Sestu, Via dell'Artigianato n 13 Piano Primo, identificato al NCEU al Foglio 28 particella 2006, subalterno 6.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 29 giugno 2023 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Dott. Ing. Rafaella Piludu, con studio in Cagliari, in viale F. Ciusa n. 40A, iscritto al n. 4401 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio, conferendomi il seguente

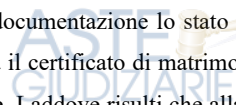
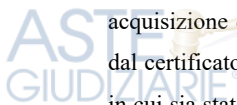
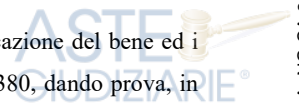
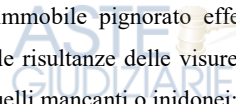
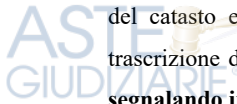


**INCARICO**



Visto l'art. 173 bis, disp. Att. c.p.c.,

- 1) **Provveda – prima di tutto** – ad inviare all'esecutati *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) **A) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
**B) predisponga, sulla base dei documenti in atti, e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara ed analitica, se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;**  
**C) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;  
**D) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;  
**E) verifichi** se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E.;



- 3) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 5) **proceda** – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario **e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità ;
- 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le *ragioni di credito, per cui si interviene o procede, siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **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 d 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi**, se ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, eccedano o no per singola unità immobiliari il 2% delle misure progettuali;
- 7) **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 9) **accerti** se 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;
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- 12) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;
- 14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche e 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;

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di assolvere nel migliore dei modi, all'incarico affidatomi dall'III.mo Giudice, le operazioni peritali sono state organizzate secondo la seguente sequenza:

**Fase 1 – Esame della documentazione agli atti** resa disponibile nel fascicolo agli atti, necessaria per svolgere le operazioni peritali.

**Fase 2 – Accertamento della conformità dell'immobile alla normativa urbanistica** mediante analisi, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e presso il Comune di Villamassargia.

**Fase 3 – Accertamento della sussistenza di procedure esecutive in corso**

**Fase 4 – Acquisizione di ulteriori documenti richiesti nei vari quesiti, quali:**

Atti di proprietà, Contratti in essere presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e Anagrafe del Comune di Residenza per lo stato civile.

**Fase 5 – Sopralluogo ed accertamento dello stato dei luoghi**

Inviata la raccomandata all'esecutato, in data 10/08/2023, per la trasmissione dell'informativa al debitore, non essendo la stessa pervenuta per mancato ritiro presso gli uffici postali, attraverso l'IVG nella persona del Custode nominato, solo in data 31.01.2024 alla presenza del sig. [REDACTED] (Custode nominato dal Tribunale) e [REDACTED], effettuavo i rilievi dimensionali e fotografici interni ed esterni.

**Fase 6 – Risposte ai quesiti e Stima del valore dell'immobile;**

In seguito allo sviluppo ed elaborazione di tutte le informazioni, acquisite durante le precedenti fasi, sono state formulate le risposte ai quesiti e si è proceduto alla stima del valore dell'immobile, previa illustrazione del metodo e dei prezzi di riferimento utilizzati.

**P.to 2a \_QUESITO – verifichi [...], 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 [...]**

Verificata la completezza documentale ai sensi dell'art. 567 c. 2 c.p.c., con la presenza agli atti del Certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nell'ultimo

ventennio, compilato dal Notaio Dott. Rolando Laura, di seguito si dà seguito agli ulteriori quesiti richiesti al CTU.

Dagli esami dei registri, documenti e certificati presso l'U.T.E. di Cagliari, il bene pignorato risulta regolarmente registrato al N.C.E.U. come segue:

**Unità Negoziale** - Foglio 28 particella 2006, subalterno 6, categoria A/10 (Uffici, studio e laboratorio professionale), classe 2, consistenza 5,5 vani, Piano primo, Rendita Catastale € 937,37 (cfr. [All. A - Visura catastale](#)), coerente con due proprietà confinanti, e con unico affaccio su area privata ad uso esclusivo del condominio.

<b>Comune di</b>	SESTU
<b>Foglio</b>	28
<b>Particella</b>	2006 sub 6
<b>Cat.</b>	A/10
<b>Classe</b>	2
<b>Consistenza</b>	5,5 vani
<b>Indirizzo</b>	VIA DELL'ARTIGIANATO N. 13 piano 1
<b>Intestato alla ditta:</b>	[REDACTED] Proprieta' 1/1

**P.to 2b PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ**

Sulla base del certificato notarile presente agli atti, attestante tutti i passaggi di proprietà, inerenti all'immobile in oggetto, si conferma la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. , e di seguito si elencano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

**A. TITOLO DI PROVENIENZA (cfr. [All. C - Titoli di proprietà](#))**

Piena proprietà per 1/1 quota secondo il seguente titolo

**U.N. 1 - Atto DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TRASFORMAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' trascritto al n. 29966/19804 in data 11/08/2005**

ATTO TRA VIVI		Rogito Dott. Pier Franco PRINCIVALLE
<u>a favore</u>		<u>contro</u>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Comune di Sestu, distinto nel N.C.U.E., al Foglio 28 mappale 2006 sub 6

Atto PER COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO – PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA BENE PERSONALE Trascritto al n. 53704/42153 in data 29/11/2002	
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO	
A favore	Contro
D.M.V. ASUNI IMMOBILIARE S.R.L. C.F. 02688620927	1. ELI ELABORAZIONE E CONSULENZA DI [REDACTED]
<p>Con il suddetto atto la D.M.V. ASUNI IMMOBILIARE S.R.L. ha trasferito per quote uguali per entrambe alla Ditta [REDACTED] IL DIRITTO DI SUPERFICIE PER IL SOLO PRIMO PIANO DELL'ERIGENDO EDIFICIO, all'epoca identificato ai mappali come segue:</p> <p><b>Immobile: Comune di Sestu (CA), Foglio 28 mappali 1790 e 1797</b></p>	

**B. ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

L'immobile, oggetto di procedura espropriativa, è gravato dalle seguenti formalità:

Iscrizione n. 15630/2449 del 29/04/2004	
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Rep. 33370/10154 del 23/04/2004	
A favore	Contro
SANPAOLO IMI S.p.A. C.F 06210280019 Con sede in Torino	[REDACTED]
<p>Immobile: Comune di Sestu (CA), Via dell'Artigianato n. 13 piano: 1, Foglio 28 mappale 2006 subalterno 6</p>	

**C. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Trascrizione n. 18983/14118 del 07/06/2023	
PIGNORAMENTO	
A favore	Contro
PENELOPE SPV s.r.l. con sede Conegliano C.F. 04934510266	[REDACTED]
<p>Immobile: Comune di Sestu (CA), Via dell'Artigianato n. 13 piano 1, Foglio 28 mappale 2006 subalterno 6</p>	

Pertanto, per il bene oggetto di pignoramento sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

1. Oggetto di trasferimento del dritto di superficie per la quota di 1/2 del solo primo piano con Atto trascritto in data 29/11/2002
2. Oggetto di Iscrizione pregiudizievole per concessione a garanzia di Mutuo con Atto trascritto in data 29/04/2004

3. Oggetto di **trasferimento del dritto di proprietà** per la quota di 1/1 con Atto trascritto in data **11/08/2005**

4. **Atto di pignoramento** con Atto trascritto in data **07/06/2023**

**P.to 2c MAPPE CENSUARIE**

Caso non ricorrente

**P.to 2d ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENETENNALE**

*cfr. All. C – Titoli di proprietà*

**P.to 2e CERTIFICATO DI STATO CIVILE**

Agli atti della procedura **non è stato riscontrato il deposito del certificato dello stato civile dell'esecutato**, pertanto, con richiesta presentata in data 01/08/2023 presso l'ufficio demografico del Comune di Arzana, è stato rilasciato il suddetto certificato, includente il rapporto di coniugio dell'esecutato, privo di annotazioni.

**Il rapporto di coniugio** registrato in data 02/10/1999, sulla base delle leggi vigenti all'epoca e ancora attuali, essendo **privo di annotazioni**, è da intendersi **in regime di comunione legale**.

**3° QUESITO – Descrizione dell'immobile (cfr. All. D - Documentazione fotografica).**

<b>Oggetto del pignoramento</b>	Unità immobiliare urbana è una porzione di fabbricato, tipologia appartamento, con unico affaccio prospiciente l'area esterna ad uso esclusivo del condominio ed utilizzata per parcheggi privati.
<b>Comune</b>	Sestu (CA)
<b>Via</b>	Via dell'Artigianato
<b>Civico</b>	13 – P1
<b>Piani fuori terra</b>	2 + Pilotis
<b>Piani interrati</b>	-
<b>Pertinenze</b>	Nessuna
<b>Accessori</b>	Nessuno
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'accesso al complesso immobiliare avviene attraverso un cancelletto in ferro prospiciente via dell'Artigianato. Percorrendo l'area esterna ad uso esclusivo del fabbricato, delimitata dai confinanti con recinzione in ferro e muratura, si giunge al piano pilotis dove attraverso un portoncino di ingresso, si accede alla scala e all'ascensore, che permettono l'accesso ai vari piani. L'esposizione, aerazione e luminosità sono favorevoli. Distribuzione interna completata, ma in disuso Posizione riservata, rispetto al contesto urbano.
<b>Caratteristiche interne</b>	Il fabbricato, di cui l'unità costituisce una porzione, è costituito da due piani fuori terra, comunicanti tra loro tramite scala interna ed ascensore. Caratteristiche costruttive moderne, tipiche delle strutture prefabbricate ad



	<p>uso servizi/uffici, con soluzioni architettoniche e materiali in buono stato di conservazione</p> <p><b>Struttura portante:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In c.a.p intonacato</li> <li>- Muri divisorii interni, spessore di cm. 10, in mattoni di laterizio,</li> <li>- Pavimenti interni in gres porcellanato</li> <li>- Infissi ferro e vetrocamera</li> <li>- Portoncino d'ingresso in ferro;</li> <li>- Impianti idrico, fognario ed elettrico presenti e in buono stato</li> </ul> <p><b>Valutazione complessiva dell'immobile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti condizioni:</li> <li>- Intero fabbricato in discreto stato di manutenzione, fruito da altre attività presenti nel condominio che ne garantiscono il buono stato di manutenzione</li> <li>- L'unità immobiliare in oggetto, al suo interno mostrava un evidente stato di dismissione ed abbandono, con lesioni murarie sui tramezzi e porzioni di tamponatura al confine con l'altra unità, ambienti ingombrati e parzialmente arredato. (cfr. <b>All. D - Documentazione fotografica</b>)</li> </ul>
--	---

<b>Superficie (calpestabile)</b>	94,10 mq al netto delle murature perimetrali
<b>Confini</b>	Confinante con altre proprietà su due lati dell'U.I.
<b>Millesimi di parti comuni</b>	<b><u>Non quantificabile per mancanza di tabelle ufficiali in virtù dell'assenza di un Condominio</u></b>
<b>Dati catastali attuali</b>	Comune di Sestu N.C.U.E. Foglio 28 mappale 2006 subalterno 6 Cat. A/10 Classe 2 Consistenza 5,5 vani
<b>Contesto urbano</b>	Località caratterizzata da costruzioni d'epoca, risalenti all'ultimo decennio, edifici circostanti di caratteristiche tipologiche coeve. Contesto urbano fortemente industrializzato e periferico, rispetto al contesto urbano Area urbana circostante dotata di servizi pubblici ed attività commerciali. (cfr. <b>All. G - Immagini satellitari</b> ).

**4° QUESITO - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

<b>Attuale descrizione del bene</b> (Indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)	CONFORME a quella contenuta negli atti relativi alle provenienze ed al pignoramento.
<b>Dati catastali indicati nel pignoramento</b>	I dati catastali (foglio, mappale e subalterno) sono corretti e consentono la corretta identificazione del

bene nei registri dell'Agenzia del Territorio.

**5° QUESITO – Necessarie variazioni**

L'immobile in oggetto **necessità di variazione catastale per l'inserimento dei subalterni confinanti, totalmente assenti nella visura planimetrica (All. B - Planimetria catastale).**

Secondo le prescrizioni del paragrafo 3.2 PLANIMETRIA del Vademecum DOCFA 1.0, il disegno della unità immobiliare deve contenere gli elementi utili ai fini dell'individuazione spaziale della stessa nell'ambito del fabbricato; in particolare, è necessario rappresentare, con tratto sottile e mediante semplice accenno, la posizione del vano scala comune, del pianerottolo e dell'eventuale disimpegno di accesso della unità immobiliare; è inoltre necessaria l'indicazione delle unità immobiliari adiacenti, con la dicitura "Altra u.i.u." (quando presente l'elaborato planimetrico), ovvero con l'indicazione delle particelle/subalterni confinanti (quando l'elaborato planimetrico non è disponibile);

Per la suddetta variazione è stata inoltrata richiesta di autorizzazione al Giudice a procedere, con accettazione.

**6° QUESITO – Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Conformità alle concessioni - Dichiarazioni di agibilità – Valutazione di eventuali abusi e quantificazione dei costi di sanatoria.**

<b>Utilizzazione urbanistico</b>	<b>strumento</b>	<p>PUC - Piano Urbanistico Comunale</p> <p><b>Norme di attuazione</b></p> <p>Zone di tipo D3: ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE URBANA</p> <p><b>Articolo 7 ZONA D3: ARTIGIANALE E COMMERCIALE URBANA</b></p> <p><i>Nella zona sono consentiti esclusivamente interventi artigianali tipici delle zone urbane come officine per riparazione di autoveicoli, falegnamerie, produzioni e/o rivendite di prodotti per l'edilizia, di articoli di abbigliamento, etc., comprendenti i volumi per alloggio del custode in misura non superiore a 300 mc. E' fatto assoluto divieto di localizzare le attività riportate nell'Elenco delle industrie insalubridicui all'art.216del testo unico delle leggi sanitarie, come aggiornato con Decreto Ministero Sanità 5 settembre 1994 (S. Ord. alla G.U. N. 220 Serie Generale Parte Prima del 20.09.1994 Supplemento 129 del 20.09.1994) Ove non urbanizzato l'edificazione è consentita solo a seguito di uno studio di lottizzazione convenzionata della superficie minima di un ettaro volto a razionalizzare l'urbanizzazione primaria e a definire le caratteristiche di un impianto autonomo di depurazione a termini delle vigenti disposizioni in materia di protezione delle acque. Lo studio di lottizzazione dovrà prevedere la cessione di una superficie pari almeno al 10% dell'area di intervento, depurata della viabilità, da destinare a verde pubblico e parcheggi. Dovranno essere altresì rispettate le seguenti norme per quanto attiene l'edificabilità nei singoli lotti:</i></p> <p><i>a) rapporto di copertura inferiore o uguale a 0,50mq/mq;</i></p> <p><i>b) indice di fabbricabilità fondiaria massima di 3,00mc/mq;</i></p> <p><i>c) distacco minimo dai confini aderenti a strade di lottizzazione dim 10,00;</i></p> <p><i>c) distacco minimo dai confini restanti dim 5,00;</i></p> <p><i>d) altezza massima dim 10,00. Inoltre nei casi non altrimenti utilizzabili è consentita l'edificazione a condizione che le costruzioni siano in aderenza su un solo lato del lotto.</i></p> <p><b>Ulteriori prescrizioni per la zona D delle NtA</b></p> <p><i>Prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei piani attuativi,</i></p>
----------------------------------	------------------	---

	<p>varianti ai piani attuativi o del rilascio di Concessioni Edilizie per nuove costruzioni o ampliamenti, che disciplineranno l'edificazione delle aree D i cui comparti ricadono in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili sulla base di stime morfologiche di cui alla cartografia del PUC, deve essere</p> <p>Esaminato ed approvato da parte del Consiglio Comunale e da parte dell'autorità idraulica competente per territorio un apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, esteso all'intera superficie delle aree inondabili, da predisporre nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle Norme di attuazione del PAI.</p> <p>Lo studio di cui sopra analizzerà le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti, derivanti dalle nuove previsioni d'uso del territorio, con particolare riguardo agli insediamenti residenziali, alla possibilità di consentire o meno la realizzazione degli scantinati, agli insediamenti produttivi, di servizi, di infrastrutture e indicherà tutte le opere occorrenti:</p> <p>a garantire lo smaltimento delle acque relative al bacino imbrifero denominato "Su Pardu";</p> <p>ad escludere, nel rispetto della vigente normativa in materia, l'eventuale formazione di condizioni di rischio idrogeologico per tali aree di nuova edificazione;</p> <p>a garantire il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli ovvero il drenaggio dei medesimi, ove occorrente.</p> <p>Nei comparti classificati D, ricadenti in tutto o in parte entro il perimetro delle aree inondabili, in aggiunta alle cessioni di legge e della viabilità, dovrà prevedersi una ulteriore cessione di aree, in posizione idonea a consentire la realizzazione delle opere di mitigazione che indicherà lo studio.</p>
<b>Conformità alle concessioni</b>	<p>Agli atti del comune sono stati riscontrate le seguenti Autorizzazioni Edilizie, in ordine cronologica dalla più datata alla più recente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Concessione Edilizia n. 71 del 31.03.2003</b> a nome della Ditta per la "Costruzione di un fabbricato ad uso uffici in zona D3 lotto n.4 del piano id lottizzazione Asuni e più", corredata di elaborati grafici e relazione tecnica.</li> <li>- <b>Concessione Edilizia n. 60 del 08.03.2005</b> a nome ella Ditta relativa alla "Variante in corso d'opera di un fabbricato ad uso uffici in zona D3 lotto n.4 del piano id lottizzazione Asuni e più" corredata di elaborati grafici, relazione tecnica.</li> <li>- <b>Concessione Edilizia n. 155 del 25.10.2006</b> non pertinente con l'unità in oggetto e richiamata nella dichiarazione di Agibilità</li> </ul> <p>Dall'analisi dei contenuti dei documenti presenti agli atti, emerge una mancata comunicazione di frazionamento riguardante l'unità oggetto di pignoramento. Dalla data di protocollazione della planimetria catastale il frazionamento risale al 2004, quindi antecedentemente alle due Concessioni edilizie del 2005 e del 2006, e quindi anche antecedente all'autorizzazione di Agibilità (cfr. <b>All. E – Titoli Concessori</b>)</p>
<b>Dichiarazioni di agibilità</b>	Agli atti è presente un'Autorizzazione di Agibilità del 22.05.2007
<b>Valutazione abusi</b>	Le uniche difformità imputabili all'unità immobiliare, sono riconducibili ad una mancata comunicazione di frazionamento senza alterazione della distribuzione interna (Art. 14 Opere eseguite in assenza di SCIA della L.R. 23/85)

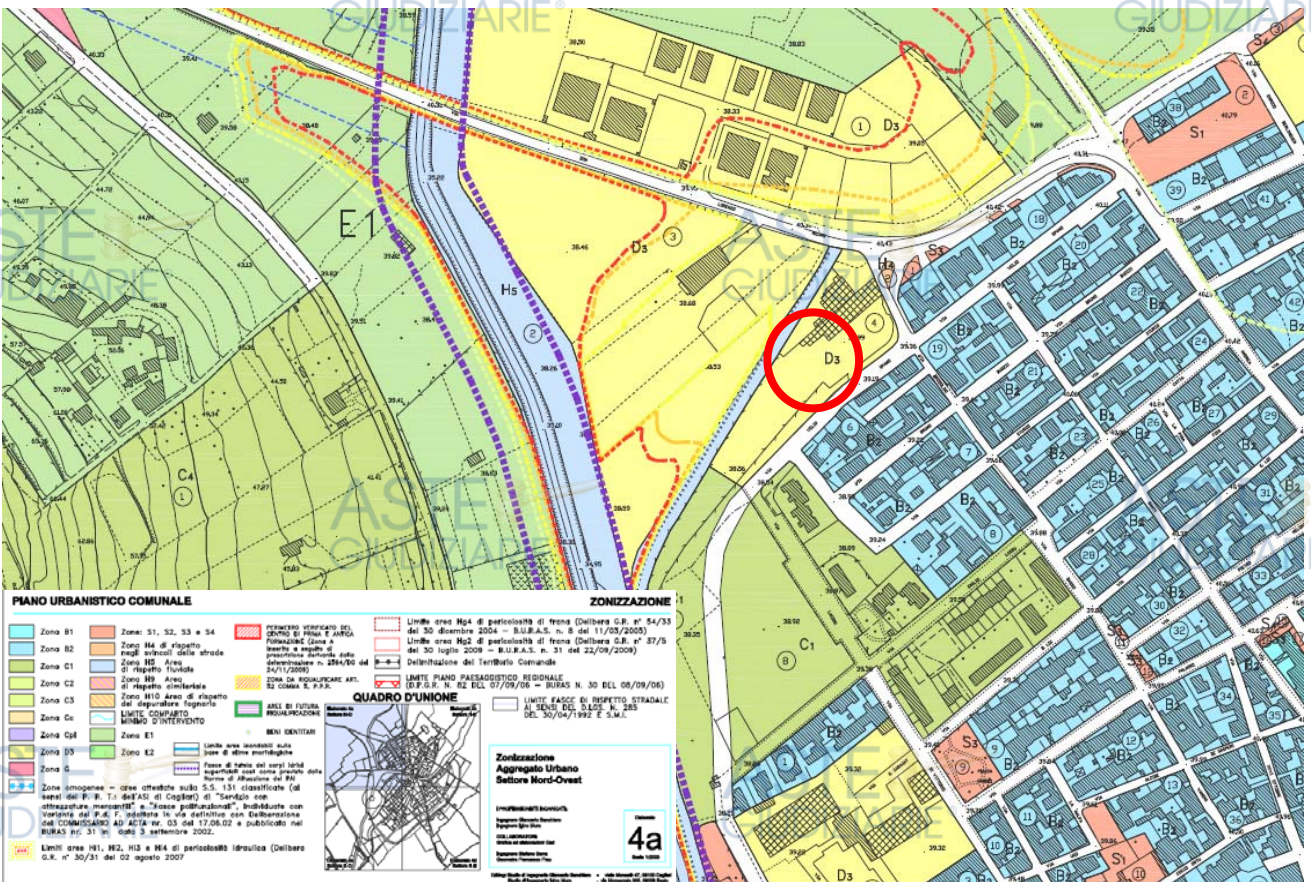
Quantificazione costi di sanatoria

Nelle Norme di Attuazione del Piano urbanistico del Comune di Sestu, all'art. 7 per le Zone D, sottozone D3, non si fa alcun riferimento agli articoli del T.U.E. 380/2001, che definiscono le attività edilizie effettuabili sull'unità immobiliare, a meno di nuove costruzioni o ampliamenti, pertanto, si ipotizza la sanabilità della difformità riscontrata, mediante una pratica di Mancato Invio di Comunicazione di opere interne, Art. 14 Opere eseguite in assenza di SCIA della L.R. 23/85, con applicazione di una sanzione amministrativa e, presumibilmente, il pagamento degli oneri di parcheggio, per una delle due unità derivate come definito nell'Art. 15 quater Parcheggi privati della L.R. 23/85)

Per assenza di una Delibera del Consiglio Comunale per la monetizzazione dei parcheggi, non è possibile determinare l'importo dovuto per il frazionamento.

Interrogato l'ufficio tecnico su questa carenza, lo stesso ha dichiarato che nella zona urbanistica in cui ricade l'unità immobiliare i frazionamenti sono valutati caso per caso.

In data 27/02/2024 con Prot. 12668 è stata inoltrata una RICHIESTA PARERE PREVENTIVO PER SANATORIA UNITÀ IMMOBILIARE - VIA DELL'ARTIGIANATO 13 agli uffici tecnici del Comune. Al momento nonostante un sollecito fatto anche in presenza presso ufficio tecnico, non è seguita una risposta (cfr. All. H - Protocollo richiesta parere)



7° QUESITO – Possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

L'immobile non ricade in questa condizione.

**8° QUESITO – Pignoramento solo pro quota, possibilità di frazionamento in lotti dei beni pignorati**

Come da atto di compravendita l'immobile risulta pignorato per intero e non è possibile frazionarlo.

**9° QUESITO – Accerti se l'immobile è libero o occupato**

A seguito degli accertamenti e dei sopralluoghi compiuti, l'immobile oggetto della presente è risultato occupato dal coniuge della proprietaria.

**A seguito di richiesta di accesso agli atti**, inviata via PEC in data 25 settembre 2023 con Prot. N. 332115, all'ufficio del Registro di Cagliari 2 (per il Comune di Sestu), **con risposta pervenuta in data 14/05/2024, veniva comunicata l'inesistenza di contratti di locazione registrati.** (cfr. *All. L – Risposta Agenzia delle Entrate*)

**10° QUESITO – Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale**

Sulla base di quanto accertato al p.to 8 il Quesito perde di significato.

**11° QUESITO - Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale**

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

**12° QUESITO – Aggravi di censo, livello o uso civico**

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

**13° QUESITO – 13) determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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;**

**13.1 Criterio di stima**

Il procedimento utilizzato per la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato, è quello basato sul **Metodo Comparativo Diretto**, mediante, cioè, la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili per caratteristiche, desunti da trattive immobiliare formalizzate ed estratte dall'OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Alla base del metodo vi è la definizione di un parametro reale di confronto; in questo caso è stato scelto il prezzo per metro quadro di superficie commerciale (€/mq).

I dati analizzati per l'applicazione del metodo derivano da:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI);
- Quotazioni del Borsino immobiliare.

Per fare ciò è necessario procedere alla definizione della consistenza dell'immobile e alla determinazione della stima dei valori unitari nell'area omogenea di riferimento.

### 13.2 Consistenza Immobiliare

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 2.0 del 19/01/2017) – SEZIONE III – ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" rilasciato dall'Agenzia del Territorio.

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava i Criteri per il Calcolo della Superficie Commerciale.

Nel caso specifico la superficie calcolata è,

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI

Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

SVILUPPO del CALCOLO per Uffici, Studi e Laboratori professionali

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	94.10 Mq	107.96 Mq
Pertinenze di ornamento:	0 Mq	0 Mq
<b>TOTALE Superficie Commerciale</b>		<b>108 Mq</b>

### 13.3 Valore unitario di riferimento

Valore unitario di mercato nell'area omogenea di riferimento (banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI).

L'organismo di riferimento, per calcolare il valore normale nelle compravendite, è l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), che ha il quadro generale delle valutazioni di tutto il territorio italiano, nella sua banca dati. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale e parcheggi riferite a zone omogenee (in mancanza a zone limitrofe) al momento in cui è stipulato l'atto di compravendita, con uno stato di manutenzione e conservazione normale. Le quotazioni presentano un intervallo di valori (minimo e massimo) riferito all'unità di superficie di unità immobiliari "ordinarie" classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale

omogeneo che rappresenta la “zona OMI”. I valori minimi e massimi riportati sono rappresentativi della situazione “ordinaria” e pertanto non sono incluse nell’intervallo di valori quotazioni riferite ad immobili caratterizzate da particolare pregio o da uno stato di degrado o che comunque non rientrano nella tipologia “ordinaria” della zona OMI di appartenenza. Naturalmente questo dato può ancora subire piccole modifiche dovute a variabili commerciali e che non è possibile determinare matematicamente e in modo puntuale per tutto il territorio nazionale.

Dai valori individuati in base alle ricerche effettuate, abbiamo

<b>VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO</b>		
<b>Anno 2023 – 2° semestre</b>		
<b>Comune di SESTU – Zona: Periferica/PERIFERIA ABITATO</b>		
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		
Destinazione: Terziaria		
<b>Stato conservativo: Normale</b>	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
Uffici	1.100,00	1.500,00

### **Quotazioni del Borsino immobiliare**

Sulla base del calcolo svolto con i dati forniti dal Borsino immobiliare abbiamo

#### **SESTU**

VIA DELL'ARTIGIANATO, 09028 SESTU CA, ITALIA

Zona PERIFERIA ABITATO

#### **DATI IMMOBILE 94 Mq Commerciali**

Condizioni immobile **Parzialmente da ristrutturare**

Piano 1 Piano

Attico No

Ascensore **Con ascensore**

Mq coperti 108

#### **Valutazione statistica risultante**

Valore minimo 82.603,00 € *corrispondente a 764,84 €/mq*

Valore medio 103.081,00 € *corrispondente a 954, 54 €/mq*

Valore massimo 123.560,00 € *corrispondente a 1144,07 €/mq*

*Da cui si ricava un valore medio di 954,00 €/mq*

#### **13.4 Valore complessivo**

Tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell’immobile e della sua ubicazione, dell’assenza di pertinenze esclusive, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di

simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia compreso tra

1.000,00 €/mq – 1.500,00 €/mq

Dato lo stato del bene al momento del sopralluogo considerato il quale valore più idoneo per la valutazione di mercato del bene, si ritiene lo stesso pari a 1.300,00 €/mq.

La superficie commerciale è stata calcolata come prescritto dalla bibliografia di riferimento (linee guida dell'Agazia del Territorio), considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori. (cfr. *All. I – Rilievo metrico dell'immobile*).

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di SESTU – Catasto fabbricati, via dell'Artigianato n. 13  
Fog. 28 Mapp. 2006 sub. 6 – P.I. cat. A/10 cons. 108 mq.

Sup. commerciali 108 mq x 1.300,0 €/mq = 140.400,00 €

**VALORE STIMATO (arrotondato) .....€ 140.000,00**

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari a 140.000,00 € (*Centoquarantamila/00*).

#### 13.5 Correzione della stima

Di seguito si riportano i coefficienti correttivi, relativi alla riduzione del valore di mercato dell'immobile praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, nonché le somme stimate necessarie per la regolarizzazione dell'immobile.

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI

Descrizione	Coeff. correttivi
- assenza di garanzia per vizi del bene venduto:	<b>0.90</b>
- stato d'uso e manutenzione:	<b>0.20</b>
- stato di possesso:	<b>1.00</b>

Coefficiente complessivo CC = (C1 x C2 x C3 ) 0.18

#### DETRAZIONI

Descrizione	Coeff. correttivi
- Stima delle SPESE TECNICHE (esclusi oneri, imposte, bolli, sanzioni, etc.) per la pratica	<b>€ 1.500,00</b>



edilizia di sanatoria per TARDIVA SCIA, esclusi gli oneri di parcheggio, qualora dovuti, calcolabili solo con la valutazione complessiva anche dell'unità dell'altra porzione di unità derivata (subalterno 7 confinante )	
- Stima delle spese per i lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile (compreso IVA) per i ripristini puntuali interni, finalizzati all'adeguamento delle lesioni murarie interne, esclusi interventi maggiori <i>non stimabili in questo contesto</i> .	<b>€ 10.000,00</b>
- Stima delle spese tecniche per la redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE), compreso IVA e cassa prev.:	<b>€ 250,00</b>

**14° QUESITO – Informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

L'immobile in oggetto al momento della presente valutazione non ricade in questa condizione, in quanto privo di condominio.

**CONCLUSIONI**

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Ispezione del complesso immobiliare;
- ✓ Effettuazione visure e ricerche presso l'U.T.E., gli uffici del Comune e l'Agenzia delle Entrate;
- ✓ Stima del valore previo esperimento indagine di mercato;
- ✓ Aggiornamento della planimetria sulla base dei rilievi effettuati;
- ✓ Risposta ai singoli punti del quesito posto;

Ritenuto di aver espletato in ogni sua parte al mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o necessità.

**ALLEGATI:**

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:

1. All. **A** *Visura Catastale*
2. All. **B** *Planimetria Catastale*
3. All. **C** *Titolo di proprietà*
4. All. **D** *Documentazione fotografica*
5. All. **E** *Titoli Concessori*
6. All. **F** *Certificato dello stato civile dell'esecutato*
7. All. **G** *Immagini satellitari*
8. All. **H** *Protocollo richiesta parere*
9. All. **I** *Rilievo metrico dell'immobile*
10. All. **L** *Risposta Agenzia delle Entrate*

Cagliari, 12/08/2024

Il Consulente Tecnico

Causa 143\_2023

