

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI



R.E. 165/2017

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Giudice: Dott.ssa Flaminia Ielo

C.T.U.:

Creditore:

Debitore:



1. PREMESSA

Il sottoscritto ing. Antonello Schirru, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, sez. B, al n.413, con studio professionale in Cagliari, via Africo 5, in data 22/07/2020 è stato nominato, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Flaminia Ielo, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.E. 165/2017, promosso nei confronti

In data 23/11/2020 ha prestato il giuramento di rito.

Il C.T.U. ha effettuato degli accessi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari, presso l'ufficio tecnico del Comune di Carloforte e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cagliari, per ottenere la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

Il giorno 15/04/2021 ha svolto il sopralluogo presso gli immobili pignorati siti in Comune di Carloforte (SU), via XX Settembre n.54 e via Venezia n.38, alla presenza dei propri collaboratori

2. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1)

"provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio"

Il C.T.U. ha inviato all'esecutato l'informativa per il debitore tramite raccomandata A/R in data 24/11/2020.

QUESITO 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 della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;*
- c) *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per 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.;"

Il C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione agli atti, riscontrando la presenza del certificato notarile redatto in data 17/05/2017 dal Dott. Vincenzo Pistilli, notaio in Olbia, attestante la storia catastale degli immobili costituenti il compendio pignorato, nonché la proprietà degli stessi e tutti gli atti e formalità che li riguardano, a far data dal 08/07/1909 a tutto il 08/05/2017.

In data 13/10/2022 ha, inoltre, eseguito le necessarie ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Cagliari.

Sulla base dei documenti in atti e dei riscontri eseguiti, predispone di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Titolo:	Atto di vendita e costituzione di mutuo gratuito (Immobili siti in Carloforte, facenti parte del numero di mappa 1862)
Notaio	Dott. Emanuele Armeni
A favore di:	
Contro:	
Data:	29/08/1908 - Rep. 358 - Vol. 184
Trascrizione:	Cagliari - 08/07/1909 - Vol. 899 - Nota 173

Titolo:	Atto tra vivi - Trasformazione Societaria
Notaio	Dott. Enrico Dolia
A favore di:	
Contro:	
Data:	29/12/2001 - Rep. 114188 - Racc. 22331
Trascrizione:	Cagliari - 11/01/2002 - R.G. 946 - R.P. 766

Titolo:	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (Immobili siti in Carloforte, distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, mapp. 1666, sub. 1 e 2)
Notaio	Dott. Enrico Dolia
A favore di:	
Contro:	
Data:	18/05/2005 - Rep. 153308 - Racc. 28163
Iscrizione:	Cagliari - 19/05/2005 - R.G. 17306 - R.P. 3114

Titolo:	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (Immobili siti in Carloforte, distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, mapp. 1666, sub. 1 e 2)
Notaio	Dott. Enrico Dolia
A favore di:	
Contro:	
Data:	23/01/2007 - Rep. 163588 - Racc. 30922
Iscrizione:	Cagliari - 24/01/2007 - R.G. 3338 - R.P. 433

Titolo:	Verbale di pignoramento immobili (Immobili siti in Carloforte, distinti al Catasto Fabbricati, foglio 19, mapp. 1666: - sub. 10, cat A/10, 1,5 vani; - sub. 11, cat A/10, 1,5 vani; - sub. 12, cat A/10, 1,5 vani; - sub. 14, cat C/2, 151 m ² ; - sub. 4, cat D/3; - sub. 5, cat C/1, 88 m ² ; - sub. 6, ente comune; - sub. 7, cat D/8; - sub. 8, ente comune; - sub. 9, cat D/8; - sub. 13, ente comune)
A favore di:	
Contro:	
Data:	19/04/2017 - Rep. 1846/2017
Trascrizione:	Cagliari - 05/05/2017 - R.G. 12888 - R.P. 9654

Sulla base della documentazione agli atti e delle verifiche effettuate, il C.T.U. dichiara che sussiste la continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

Il C.T.U. ha acquisito le visure catastali, l'estratto di mappa catastale, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali; ha, inoltre, acquisito l'atto di provenienza ultraventennale dell'immobile oggetto di pignoramento: atto di compravendita del

29/08/1908, notaio dott. Emanuele Armeni (Rep. 358 - Vol. 184), trascritto a Cagliari il 08/07/1909 (Vol. 899 - Nota 173).

QUESITO 3)

"descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);"

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato ad uso teatro, con annessi locali accessori (bar ed uffici), sito in Comune di Carloforte, all'angolo tra le vie XX Settembre e Venezia.

Esso confina con il mappale 1914 del medesimo foglio 19, con i mappali 1929, 2151, 1932, 2152, 2153 e 2154 dell'adiacente foglio e con le vie XX Settembre e Venezia.

È distinto al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 1666:

- sub. 4, categoria D/3, rendita catastale € 8.892,00
- sub. 5, categoria C/1, classe 6, consistenza 88 m², superficie catastale 104 m², rendita catastale € 3.235,91
- sub. 6, bene comune non censibile
- sub. 7, categoria D/8, rendita catastale € 140,00
- sub. 8, bene comune non censibile
- sub. 9, categoria D/8, rendita catastale € 90,00
- sub. 10, categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 19 m², rendita catastale € 271,14
- sub. 11, categoria A/10, classe 3, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 29 m², rendita catastale € 271,14
- sub. 12, categoria A/10, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 89 m², rendita catastale € 632,66
- sub. 13, bene comune non censibile
- sub. 14, categoria C/2, classe 1, consistenza 151 m², superficie catastale 113 m², rendita catastale € 428,92.

Il fabbricato, a due livelli fuori terra e dotato di un piano sottotetto, si trova nel centro storico dell'abitato, all'interno del Centro di antica e prima formazione del Comune di Carloforte. Ha struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate.

Nello specifico, al piano terra l'immobile è costituito da:

- un atrio di ingresso (disimpegno 2), con due accessi dalla via XX Settembre;
- una platea in pendenza composta da n.13 file di poltroncine, con il palcoscenico in posizione opposta alla via XX Settembre;

- una hall di ingresso con annesso bar con due accessi da via XX Settembre e due dalla via Venezia;
- i locali camerini e WC per gli artisti;
- due blocchi WC per gli utenti del teatro e del bar;
- un'area esterna scoperta opposta alla via Venezia ed accessibile direttamente dalla via XX Settembre, al civico 152.

Il primo piano è costituito da:

- una galleria a gradoni composta da n.5 file di poltroncine, accessibile dall'atrio attraverso due vani scala;
- una cabina di proiezione con annessi ripostiglio, deposito e WC;
- una zona uffici composta da n.3 stanze ed un servizio igienico, con accesso diretto ed indipendente dalla via Venezia, tramite un vano scala interno.

Completa il fabbricato un piano sottotetto, al di sopra della sola zona uffici, accessibile dal medesimo vano scala.

L'immobile ha un'età di impianto di oltre 110 anni e possiede finiture ed impianti di discrete qualità ed in buone condizioni generali di manutenzione.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati; tutti i serramenti esterni sono in legno, vetrati, con cornice in rilievo e portelloni esterni ciechi al piano terra ed elementi oscuranti interni al primo piano.

Tutte le pareti interne e le superfici dei soffitti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle dei servizi igienici, parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche, e di quelle della platea, rivestite in materiale lapideo.

Il pavimento di tutti gli ambienti è realizzato con piastrelle ceramiche o marmette; la platea la galleria ed i due vani scala di collegamento sono dotati di pavimentazione in moquette.

I servizi igienici sono dotati di sanitari in vetrochina e rubinetteria in acciaio inox.

Gli infissi interni sono in legno o metallici, ad anta cieca, di dimensioni variabili.

È dotato di impianto elettrico e di illuminazione (compresi quelli di segnalazione e di emergenza) e di impianto idrico-sanitario.

Tutti gli ambienti sono meglio rappresentati nell'allegata documentazione fotografica.

Sulla base del rilievo effettuato risultano le seguenti superfici utili nette:

Piano terra:

Hall ingresso - Bar =	101,20 m ²
Blocco WC1 =	5,60 m ²
Blocco WC2 =	10,40 m ²
Camerini =	13,90 m ²

Disimpegno 1 =	8,40 m ²
Platea =	214,90 m ²
Palcoscenico =	85,50 m ²
Disimpegno 2 =	16,30 m ²
Blocco WC3 =	13,00 m ²



Primo piano:

Ufficio 1 =	68,50 m ²
Ufficio 2 =	24,90 m ²
Ufficio 3 =	15,60 m ²
WC5 =	5,20 m ²
Disimpegno 3 =	22,50 m ²
Galleria =	65,80 m ²
Cabina di proiezione =	16,90 m ²
WC4 =	2,70 m ²
Deposito =	9,10 m ²
Ripostiglio =	2,30 m ²



Piano sottotetto:

Sottotetto =	142,70 m ²
--------------	-----------------------

La superficie calpestabile interna complessiva dell'intero fabbricato è pari a 702,70 m² (469,20 m² al piano terra e 233,50 m² al primo piano), ad eccezione dei vani scala e del piano sottotetto.



Le altezze netta interne sono le seguenti:

Piano terra:

- platea	variabile tra 7,25 m e 8,20 m
- palcoscenico	7,90 m
- hall ingresso - bar	3,35 m
- camerini	3,90 m
- atrio (disimpegno 2)	3,10 m
- servizi igienici	2,70 m

Primo piano:

- cabina di proiezione	4,10 m
- deposito	4,55 m
- zona uffici e WC5	3,15 m



QUESITO 4)

"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"

La descrizione attuale dell'immobile è conforme, per localizzazione e dati catastali, a quella contenuta nel pignoramento e lo individua in maniera inequivocabile.

QUESITO 5)

"proceda - prima di tutto - all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; proceda ove necessario e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di semplici difformità";

L'identificazione catastale e le relative planimetrie sono coerenti con la consistenza e con la proprietà attuali degli immobili individuati al Catasto Fabbricati, al foglio 19, particella 1666, subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

Il C.T.U. segnala che esistono delle difformità/incongruenze relative alla distribuzione interna degli ambienti ed alle categorie catastali attribuite ad alcuni subalterni; ciò richiede la presentazione di pratiche catastali (fusione ed accorpamento di subalterni, riclassamento degli stessi, aggiornamento delle planimetrie catastali, ecc.) al fine di riorganizzare organicamente l'immobile complessivo in sole tre categorie: D/3 (teatro), A/10 (uffici) e C/1 (bar).

Il C.T.U. rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per l'espletamento delle pratiche necessarie agli aggiornamenti catastali.

QUESITO 6)

"indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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 di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini 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; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;"

L'attuale strumento urbanistico colloca il lotto in zona "S" - sottozona "S2 - Aree per attrezzature di interesse comune".

L'immobile, inoltre, si trova all'interno del Centro di antica e prima formazione del Comune di Carloforte.

Il C.T.U. ha effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Carloforte finalizzato al reperimento di tutti i dati necessari per la valutazione della regolarità della sua costruzione.

L'immobile è stato edificato negli anni 1908-1909.

In data 11/02/2002 il Comune di Carloforte ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia n.25/2002 (prot. n.1354) per la "ristrutturazione dei locali del Cine Teatro Mutua siti in via XX Settembre".

Successivamente, in data 03/01/2005 il Comune di Carloforte ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia n.298/2004 (prot. n.13003) relativa al "rinnovo dell'Autorizzazione Edilizia n.25/2002 per la ristrutturazione interna dei locali del Cine Teatro Mutua sito in via XX Settembre (il progetto dovrà essere sottoposto all'esame dei VV.F. al fine del rilascio del C.P.I.)".

Allo stato attuale, il Comune di Carloforte non ha rilasciato alcun Certificato di Agibilità.

Il confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati alle suddette autorizzazioni edilizie consente di affermare che:

- a) la consistenza complessiva attuale dell'immobile (in termini di volume, prospetti e dimensioni globali) è coerente con quanto rappresentato negli elaborati grafici richiamati;
- b) esistono alcune differenze relative alla distribuzione interna degli ambienti (servizi igienici al piano terra, uffici al primo piano, cabina di proiezione, ecc).

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate mediante richiesta di Concessione in Sanatoria in accertamento di conformità.

I costi da sostenere consistono nei diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia, nella relativa sanzione ed in quelli per l'aggiornamento catastale, oltre all'onorario del professionista incaricato, valutabili complessivamente in € 8.000,00, comprensivi anche di I.V.A. di legge e di oneri previdenziali.

QUESITO 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;"

La configurazione dell'immobile e la sua destinazione d'uso ne impediscono il frazionamento in porzioni vendibili autonomamente.

QUESITO 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;"

Gli immobili sono stati pignorati per la loro interezza.

QUESITO 9)

"accerti se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio (allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti);"

Il bene pignorato è attualmente nella piena disponibilità della società proprietaria e debitrice.

QUESITO 10)

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

L'immobile non si trova nelle condizioni descritte nel quesito.

QUESITO 11)

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

Il bene non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO 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;"

Il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico.

QUESITO 13)

"determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;"

L'immobile oggetto di esecuzione è un fabbricato ad uso teatro, con annessi locali accessori (bar ed uffici).

La **superficie calpestabile interna** complessiva, come desumibile dalla tabella rappresentata nella risposta al quesito 3, è pari a **702,70 m²** (469,20 m² al piano terra e 233,50 m² al primo piano), ad eccezione dei vani scala e del piano sottotetto.

La superficie commerciale dell'immobile si ottiene sommando al 100% della superficie lorda degli ambienti al piano terra ed al primo piano (comprensiva delle superfici occupate dai tramezzi interni e dai muri perimetrali), pari a 896,00 m² (578,00 m² per il piano terra e 318,00 m² per il primo piano), la superficie lorda del piano sottotetto con altezza netta interna non inferiore a 1,50 m (116,00 m²) alla quale si applica il fattore di ponderazione 35% e la superficie lorda dell'area esterna, pari a 68,00 m², alla quale si applica il fattore di ponderazione 10%.

Si ottiene, pertanto, il seguente valore arrotondato di **superficie commerciale**:

$$(896,00 + 116,00 \times 35\% + 68,00 \times 10\%) \text{m}^2 = \mathbf{943 \text{ m}^2}$$

L'assoluta mancanza di riferimenti idonei all'utilizzo del criterio di stima sintetico-comparativo (assenza di atti di compravendita di immobili di caratteristiche e destinazione d'uso simili) nonché la mancanza di verosimili indicazioni circa i prezzi di mercato delle locazioni inerenti alla specificità della tipologia edilizia, costringe a ricorrere ad un metodo alternativo che rifletta una certa affidabilità; il criterio di stima adottabile in casi simili è quello cosiddetto "a costo di costruzione". Pertanto, il valore del bene oggetto della presente stima può essere determinato, a partire dal costo per la sua realizzazione, applicando un coefficiente riduttivo che tenga conto della vetustà e delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

Per la valutazione si è fatto riferimento a prezzi nazionali, rinvenibili in letteratura, da cui è stato stimato un costo di costruzione unitario attualizzato pari a 490,00 €/m³.

Tale importo, però, deve essere considerato al lordo della vetustà dell'immobile e ritenersi altresì comprensivo delle spese per la progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, collaudi etc., nonché delle spese per l'attuazione dei piani di sicurezza e delle spese per gli oneri concessori.

Tenuto conto dell'anno di edificazione del fabbricato (1909), il C.T.U. ritiene opportuno applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,40. Suddetto coefficiente è stato determinato partendo dalla tabella di riferimento del deprezzamento per vetustà e procedendo proporzionalmente a ritroso fino al 1909.

Il costo di costruzione unitario deprezzato è, pertanto, pari a 196,00 €/m³.

Tale valore unitario deve essere adeguato con ulteriori opportuni coefficienti correttivi in grado di rappresentare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

k1. posizione:	1,05
k2. stato di possesso:	1,00
k3. vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	1,00
k4. assenza della garanzia per vizi del bene venduto:	0,95

Il volume del fabbricato è pari al prodotto della superficie lorda in pianta (578,00 m²) per la sua altezza (8,80 m), cioè di circa 5.086,00 m³.

Pertanto, moltiplicando il costo di costruzione unitario per il prodotto dei suddetti coefficienti e per il volume precedentemente determinato, si ottiene il seguente **valore di mercato**: $196,00 \text{ €/m}^3 \times (1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95) \times 5.086 \text{ m}^3 = \text{€ } 994.363,86$ arrotondato a **€ 995.000,00**.

I costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene pignorato sono stati determinati nella risposta al quesito 6 e sono pari a € 8.000,00.

Riepilogo

Valore di mercato del fabbricato:	€	995.000,00
Costi per la sua regolarizzazione:	€	8.000,00

QUESITO 14)

"acquisisca informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;"

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un complesso condominiale.

QUESITO 15)

"predisponga la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, c.p.c. e sugli altri dati necessari alla procedura e la depositi in modalità telematica PCT; predisponga anche un foglio riassuntivo di tutti i relativi dati in formato .rtf o word.zip e ne stampi una copia che dovrà precedere le risposte ai quesiti;"

Il C.T.U. ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati e un foglio riassuntivo con tutti i relativi dati, da depositare telematicamente in accompagnamento alla presente relazione.

Con la presente relazione che si compone di n.12 pagine e di n.12 allegati (la documentazione fotografica, composta da n.24 immagini, è contenuta nell'allegato 12), il C.T.U. ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

3. ALLEGATI

- All. 1 Stato attuale - Pianta piano terra
- All. 2 Stato attuale - Pianta primo piano
- All. 3 Stato attuale - Pianta piano sottotetto
- All. 4 Visure catastali
- All. 5 Elaborato planimetrico e planimetrie catastali
- All. 6 Estratto di mappa
- All. 7 Autorizzazione Edilizia n.25/2002 del 11/02/2002
- All. 8 Autorizzazione Edilizia n.298/2004 del 03/01/2005
- All. 9 Ispezioni ipotecarie al 13/10/2022
- All. 10 Verbale di inizio delle operazioni peritali del 15/04/2021
- All. 11 Atto di compravendita del 29/08/1908 - Notaio E. Armeni
- All. 12 Documentazione fotografica

Cagliari, 18 ottobre 2022



Il C.T.U.
Ing. Antonello Schirru



ALLEGATO 1





ALLEGATO 2





ALLEGATO 3





ALLEGATO 4





ALLEGATO 5





ALLEGATO 6





ALLEGATO 7





ALLEGATO 8





ALLEGATO 9





ALLEGATO 10





ALLEGATO 11





ALLEGATO 12





ALLEGATO 13

