

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA: [REDACTED] contro [REDACTED]
n° 324/21 del R.E.

GIUDICE: Dott.ssa SILVIA COCCO

CONSULENTE TECNICO: Dott.Ing. FRANCESCO PINNA



RELAZIONE TECNICA SU DUE UNITA' IMMOBILIARI
IN COMUNE DI VILLACIDRO



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Causa civile iscritta al n° 324/21 del R.E. promossa da:



contro

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Pinna, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n° 2737 e con studio professionale presso la .bmp Ingegneria s.r.l. con sede in Cagliari nella via Messina n° 38, in data 16/01/2023 veniva nominato dal G.E. Dott.ssa Silvia Cocco Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo su indicato e in data 02/02/2023 trasmetteva in via telematica il relativo giuramento.

L'incarico ricevuto contenuto nel verbale viene qui brevemente riassunto:

- 1) verifica della completezza della documentazione agli atti, predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, acquisizione delle mappe censuarie per la corretta identificazione del bene, dei certificati di destinazione urbanistica dei terreni e dell'atto di provenienza ultraventennale;
- 2) verifica del deposito del certificato di stato civile dell'esecutato;
- 3) descrizione dell'immobile pignorato;
- 4) verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento;
- 5) aggiornamento, se necessario, del catasto;



- 6) indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazioni di agibilità;
- 7) verifica della possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti;
- 8) indicazione dei nominativi dei comproprietari e delle quote spettanti, verifichi la divisibilità e i lotti;
- 9) accertamento dello stato dell'immobile (libero o occupato) e acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione, esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato;
- 10) acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) indicazione di eventuali vincoli;
- 12) rilevamento di esistenza di diritti demaniali;
- 13) determinazione del valore dell'immobile;
- 14) acquisizione di informazioni su spese fisse di gestione e manutenzione;
- 15) predisposizione della check list dei controlli effettuati.

2 - GENERALITA'

In ottemperanza all'incarico conferito in data del 16/01/2023 dal Signor Giudice Dott.ssa Silvia Cocco del Tribunale di Cagliari relativo a due unità immobiliari site nel Comune di Villacidro, nonché alla causa iscritta al n° 324 del ruolo generale delle esecuzioni civili per l'anno 2021, il sottoscritto in data del 06/02/2023 ha estratto copia della documentazione agli atti per la sua verifica.

Dall'Atto di Pignoramento immobiliare si è ricavato quanto segue.

Gli immobili oggetto della perizia sono i seguenti:

1. Appartamento ad uso civile abitazione facente parte del maggior fabbricato avente accesso dalla Via Iglesias civico 27 (in Catasto Via Iglesias civico 23), posto al piano



secondo, composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, balcone e terrazza, confinante con proprietà [REDACTED], con il vano scala e con la predetta Via Iglesias. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: Sezione F, Foglio 2, Mappale 1186, Subalterno 3, Categoria A/2, Classe 5, vani 5, Rendita Catastale Euro 2.385,51;

2. Locale ad uso commerciale facente parte del predetto maggior fabbricato, avente accesso dalla Via Iglesias civico 25 (in Catasto Via Iglesias civico 21), interamente disposto al piano terreno, composta da un vano, due balconi e antibagno, della superficie catastale di 149 mq, con annesso tratto di cortile pertinenziale antistante, confinante con proprietà [REDACTED] con il vano scala e con la predetta Via Iglesias. Detta unità immobiliare risulta così censita al N.C.E.U.: Sezione F, Foglio 2, mappale 1186, Sub. 1, categoria C/1 mq 149, rendita Catastale Euro 2.385,51.

La proprietà di tutte e due le unità immobiliari è dei sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ognuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dalla visura storica per immobile si è potuto verificare che l'immobile al punto 1 non ha variato i suoi identificativi tranne l'intestazione della ditta a seguito di variazioni degli intestatari, mentre il secondo ha variato non solo i suoi identificativi ma anche la sua destinazione diventando Foglio 2, mappale 1186, Sub. 5, categoria C/2 mq 158, rendita Catastale Euro 391,68 con destinazione magazzino e non più commerciale. Inoltre, è presente un'altra differenza. Nella planimetria catastale del piano secondo (il sub. 3) è presente il vano scala del piano terra. Questo fatto è molto strano in quanto il vano scala porta anche al piano primo che ha un'altra proprietà che, se fosse corretto, per accedere dovrebbe avere una servitù di passaggio sull'ingresso della palazzina. D'altronde in tutti gli atti in causa, compreso il verbale di pignoramento, non si fa menzione di questa porzione di palazzina. Dimostrazione che c'è stato un errore nella predisposizione dell'accatastamento



originario si può avere dall'ultimo accatastamento del locale al piano terra oggetto di pignoramento, in cui, in corrispondenza del vano scala viene riportato l'identificativo catastale come sub. 4 e non sub. 3.

Si allegano alla relazione copia della Visura storica degli immobili (allegato n° 01a e 01b) e delle relative planimetrie catastali (allegato n° 02a e 02b).

In data 16/02/2023, per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili, il sottoscritto presentava al Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Villacidro richiesta di accesso agli atti. A seguito di tale richiesta il sottoscritto, dopo numerosi solleciti, riceveva i documenti agli atti in data 22/05/2023 via PEC con protocollo n° 14100.

Per fissare il sopralluogo, il sottoscritto prendeva contatto con l'Istituto Vendite Giudiziarie IVG di Cagliari, nominato dal sig. Giudice custode giudiziario del bene. In data 27/06/2023 il sottoscritto veniva contattato dal [REDACTED] dell'IVG che fissava un primo sopralluogo per il 07/07/2023 alle ore 9.30.

Nella data fissata, il sottoscritto ed il suo collaboratore [REDACTED] si recarono presso l'immobile, per effettuare l'accesso alla presenza del [REDACTED] e dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED]. In questa occasione fu necessario effettuare un rilievo di dettaglio dell'immobile oggetto della perizia. A seguito del sopralluogo, [REDACTED] redasse il Verbale di Accesso che si allega alla presente relazione. (allegato n° 03).

Durante il sopralluogo, la proprietà mise in evidenza che l'immobile al piano terra aveva subito delle variazioni, mostrando il nuovo accatastamento. Per questo motivo fu necessario integrare le ricerche catastali per recuperare la nuova situazione e fare un nuovo accesso agli atti, dato che il primo accesso era antecedente alle variazioni. In data 03/10/2023, L'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villacidro comunicò al sottoscritto le risultanze di questo nuovo accesso.

Vediamo ora di dare risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice.



3 – RISPOSTE AI QUESITI

3.1 - Completezza della documentazione agli atti e predisposizione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

Dalla documentazione agli atti si è ricavato quanto segue.

- 1) Atto di compravendita a rogito notaio P. Ghiglieri del 01/02/2007, registrato il 05/02/2007 ai n° 4797 del R.G. e 3325 del R.P. nel quale il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED], vende ai sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], gli immobili oggetto di pignoramento, ognuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.
- 2) Atto di compravendita a rogito notaio R. Putzolu del 06/04/1978, repertorio n° 8615, registrato il 04/05/1978 ai n. 7193/6003 nel quale il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED], acquisisce la piena proprietà di un vecchio fabbricato, successivamente demolito per realizzare il nuovo nel quale si trovano gli immobili oggetto di pignoramento.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti si è ricavato quanto segue.

ISCRIZIONI CONTRO

1. Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Condizionato a rogito notaio P. Ghiglieri del 14/12/2006 a favore della Banca di Sassari S.p.A. contro [REDACTED], nato a [REDACTED] (CA) il [REDACTED], e come debitori non datori di ipoteca, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà sugli immobili pignorati con formalità nn. 51940 del R.G. e 9138 del R.P. del 18/12/2006.
2. Ipoteca Legale derivante da Atto Amministrativo del 22/03/2018 per debito a favore dell'Agenzia delle Entrate di Roma contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED],

per, tra gli altri, la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà degli immobili pignorati con formalità nn. 8669 del R.G. e 1229 del R.P. del 23/03/2018.



TRASCRIZIONI CONTRO

1. Costituzione di fondo patrimoniale per notaio P. Ghiglieri del 02/11/2010 a favore e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], sugli immobili pignorati e altri immobili con formalità nn. 36843 del R.G. e 23358 del R.P. del 05/11/2010.
2. Verbale di pignoramento immobili del 27/08/2021 contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], degli immobili oggetto della perizia e a favore di 4 Mori Sardegna s.r.l., trascritto il 11/10/2021 ai n° 31855/23538.

VARIAZIONI CATASTALI

A seguito di tutti i passaggi di proprietà vi sono state anche variazioni catastali che però, ai fini della presente perizia, hanno riguardato la sola variazione di ditta e l'inserimento delle superfici.

Come scritto in precedenza, da una ulteriore verifica effettuata, si è potuto ricavare che il locale al piano terra ha variato i suoi identificativi catastali a seguito della presentazione all'Agenzia del Territorio di una pratica per variazione di destinazione n° CA0059658 del 29/05/2023.

3.2 – Descrizione dell'immobile pignorato

Gli immobili oggetto della perizia, da quanto descritto nel pignoramento, dovrebbero essere due unità immobiliari, di cui una destinata ad abitazione al piano secondo e l'altra a locale commerciale al piano terra. Questi due immobili sono indipendenti l'uno dall'altro e si descriveranno separatamente.

Immobilabile ad uso residenziale al Foglio 2, Mappale 1186, Subalterno 3

L'ingresso della costruzione è al civico 27 della via Iglesias dal quale, attraverso il vano scala, si giunge al secondo piano sul quale ha accesso solo l'abitazione oggetto della perizia.



La porta di accesso dà ad un salone di 27,40 mq su cui si affacciano tutti gli altri locali. Sulla sinistra per chi entra si ha una camera da letto di 21,45 mq con un terrazzino di 2,59 mq. Segue, poi, un bagno di 4,30 mq e una seconda camera da letto di 10,89 mq. Infine, vi è la cucina di 12,32 mq con un terrazzino di 3,57 mq. Il salone si affaccia su una grande terrazza di 69,59 mq.

Le condizioni in cui versa l'unità immobiliare appaiono essere buone.

L'immobile è individuato nelle foto sottostanti e nella planimetria allegata (allegato n° 4a).



Fotografia 1 e 2: vista dell'immobile sul lato strada

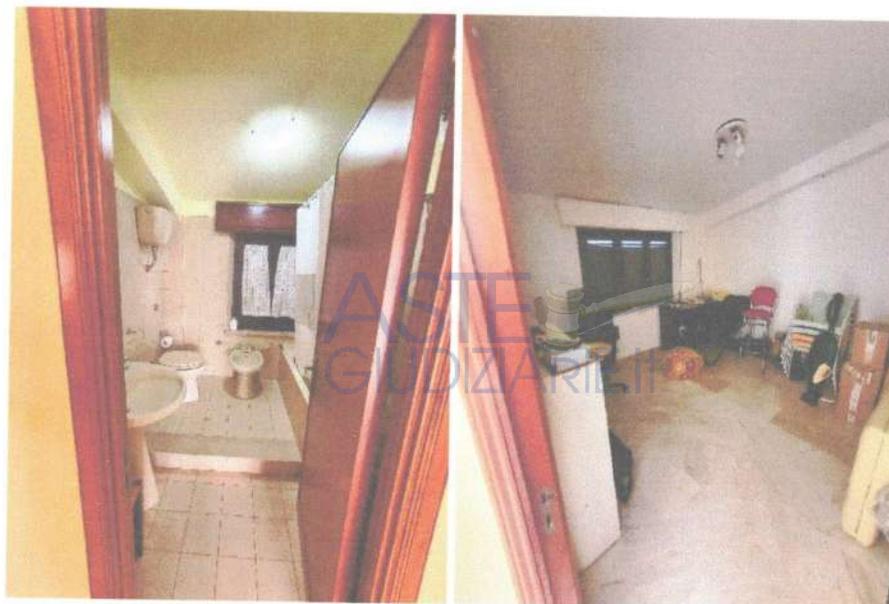


Fotografia 3 e 4: vista del portone al civico 27 e del salone dell'immobile





Fotografia 5 e 6: vista della prima camera da letto e del terrazzino



Fotografia 7 e 8: vista del bagno e della seconda camera da letto





Fotografia 9 e 10: vista della cucina e del secondo terrazzino



Fotografia 11 e 12: vista della terrazza del salone

Immobile ad uso commerciale al Foglio 2, Mappale 1186, Subalterno 5 (ex sub. 1)

L'ingresso del secondo immobile dà direttamente sulla via Iglesias. All'interno la situazione è molto differente da quella descritta nel pignoramento. Infatti, non si tratta di un unico vano ma la proprietà lo ha diviso in zone comunicanti così come si può evincere dalla planimetria allegata a seguito del rilievo di dettaglio (allegato n° 4b). Si ricorda, infatti, che la proprietà ha variato la sua destinazione d'uso, come descritto in precedenza.



L'immobile è al civico 25 della via Iglesias. L'ingresso avviene sia dal fronte strada, attraverso un cortile pavimentato di 25,40 mq con quattro grandi aperture chiuse da saracinesche, che dal vano scala. Da quest'ultimo accesso si giunge ad un grande vano di 87,01 mq. Sul suo fondo a destra si trova un secondo piccolo locale di 8,29 mq che ha l'uscita sull'ultima apertura sulla destra per chi guarda l'immobile dall'esterno. Sulla sinistra del grande vano si ha un altro vano di 50,29 mq con all'esterno un piccolo cortile di 8,18 mq. Su questo si trovano i servizi igienici che hanno un antibagno di 2,62 mq che porta a due bagni divisi in due parti, ognuno di 1,10 mq e 1,85 mq.

La situazione trovata sul posto non coincide con quella descritta nel pignoramento ma solo con quella oggetto dell'ultimo accatastamento per quanto riguarda la divisione degli ambienti. Nettamente differente è, invece, la destinazione d'uso attuale, soprattutto con riferimento all'ultimo vano. Infatti, se i primi due vani hanno mantenuto la destinazione d'uso originaria (che sia commerciale e magazzino poco importa ma di questo si tratterà al punto 3.6), l'ultimo vano è stato trasformato dalla proprietà in locale abitabile con angolo cottura.

Le condizioni in cui versa l'unità immobiliare appaiono essere buone.

L'immobile è individuato nelle foto sottostanti e nella planimetria allegata (allegato n° 4b).



Fotografia 13 e 14: vista dall'esterno del secondo immobile e del cortile antistante





Fotografia 15 e 16: vista del grande vano principale con, sullo sfondo della seconda foto, il piccolo vano



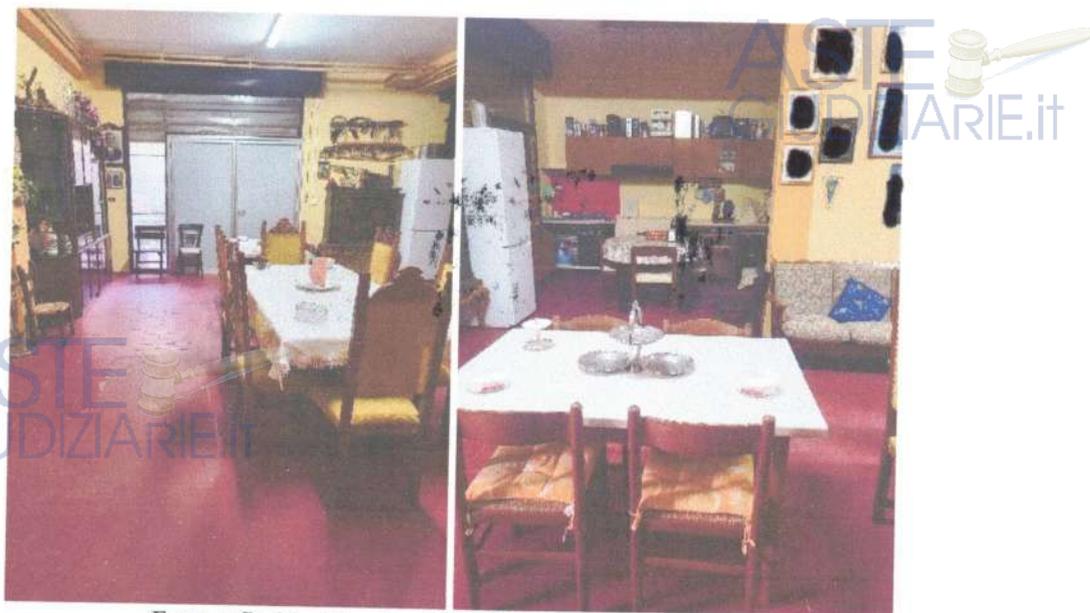
Fotografia 17 e 18: vista del piccolo vano e dell'antibagno



Fotografia 19 e 20: vista dei due bagni

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Fotografia 21 e 22: vista dell'ultimo vano adibito a cucina



Fotografia 23: vista del cortile con, sulla sinistra, il loggiato di pertinenza

3.3 - Verifica della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

In base a quanto affermato in precedenza, si può affermare che non vi è totale coincidenza tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento. Le differenze non riguardano l'appartamento al piano secondo ma il locale commerciale al piano terra. Questo, come già evidenziato, catastalmente ha variato i suoi identificativi ed oggi è caratterizzato

dal sub. 5, ma anche la sua destinazione d'uso che, sempre catastalmente, è divenuta magazzino. Tali variazioni sono avvenute con la presentazione, da parte della proprietà, della pratica n° CA0059658 del 29/05/2023. Tali variazioni, comunque, non impediscono di identificare l'immobile oggetto di pignoramento ma potrebbero avere influenza esclusivamente sul suo valore commerciale.

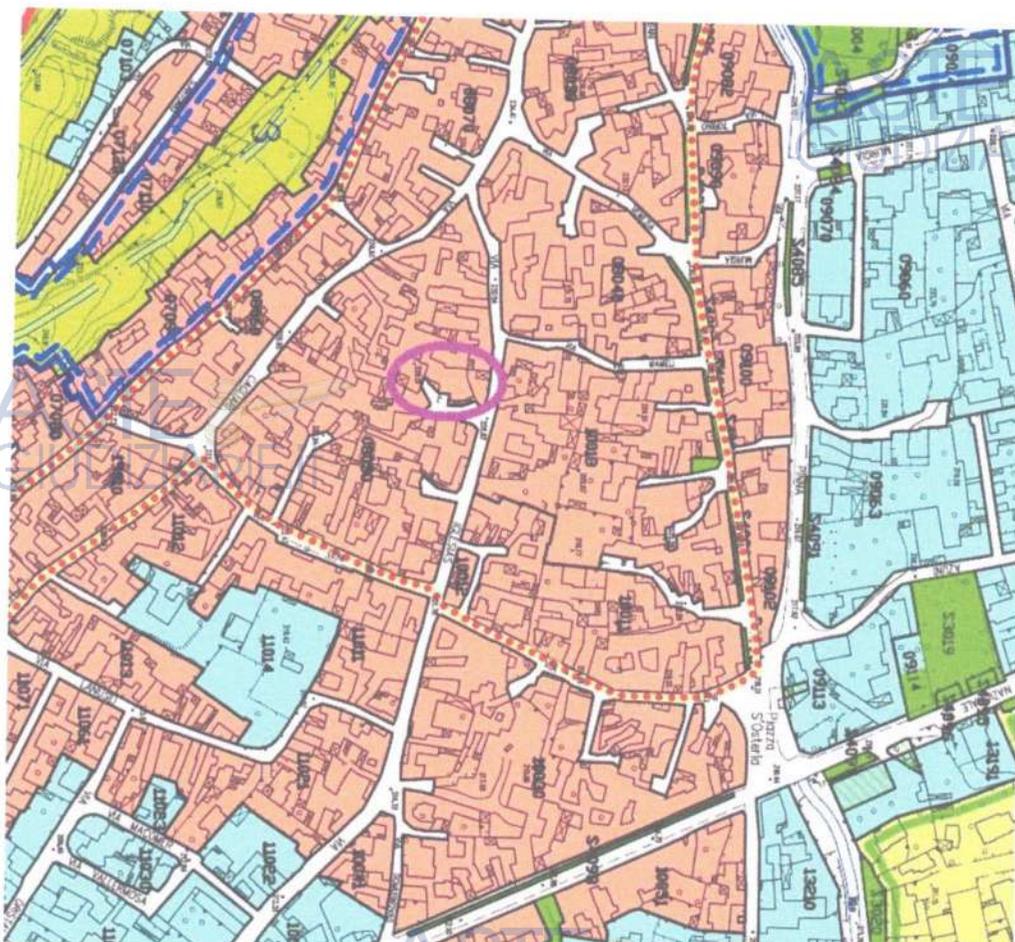
3.4 - Aggiornamento, se necessario, del catasto

Riguardo tale punto, per quanto detto in precedenza, non è necessario un aggiornamento del Catasto.

3.5 - Indicazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e verifica della conformità urbanistica

Il Comune di Villacidro ha in corso l'adeguamento del PUC al PPR, ma al momento risulta ancora vigente il vecchio strumento urbanistico. Il compendio pignorato si trova all'interno della Zona A Abitato antico, come è evidente dall'immagine sottostante desunta dal sito istituzionale del Comune.





Fotografia 24: stralcio della planimetria della Zonizzazione urbana con identificato il bene pignorato (in viola)

3.6 - Verifica della conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza di dichiarazioni di agibilità

A seguito dei due accessi fatti presso il Comune di Villacidro, si è recuperata la seguente documentazione urbanistica.

L'immobile di cui fanno parte i beni pignorati, venne realizzato in base alla Concessione per la Esecuzione di Opere n° 191 del 21/08/1979 (allegato n° 5a). Dal progetto allegato a questa Concessione, è stata recuperata la planimetria originale (allegato n° 5b). Successivamente venne presentata dal costruttore una Domanda in sanatoria alla quale fu rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n° 326 del 16/02/1989 (allegato n°



6a) che, sostanzialmente, ha riguardato l'ingombro generale del fabbricato e alcuni ampliamenti di parti escluse dal pignoramento (allegato n° 6b).

Per quanto riguarda l'ultima variazione di destinazione d'uso, da commerciale a magazzino desunta dalla documentazione catastale, il secondo accesso agli atti ha messo in evidenza che la proprietà ha variato catastalmente l'immobile ma non ha presentato alcuna domanda al Comune. Comunque, si mette in evidenza che la destinazione d'uso originaria del 1979 prevedeva un magazzino, mentre il condono del 1989 riportava la dicitura "Locale commerciale", ma in tutti e due le pratiche, il locale non era diviso in tre parti come appare oggi.

In conclusione, dal confronto tra la situazione rilevata sul posto e quella che risulta dagli atti descritti in precedenza, si può concludere che l'immobile pignorato risulta essere conforme alle autorizzazioni e concessioni esistenti per quanto riguarda l'immobile al piano secondo, mentre è difforme per l'immobile al piano terra.

Per quanto riguarda il Certificato di Abitabilità, dagli archivi del Comune di Villacidro non è stato possibile ricavare alcuna informazione.

Dunque, esiste difformità tra la situazione autorizzata e quella esistente.

Le differenze sono, sostanzialmente tre; la prima è la suddivisione del locale in tre vani diversi, mentre la seconda è la variazione d'uso da commerciale a residenziale della parte posteriore dell'immobile. Comunque, secondo lo scrivente anche la destinazione d'uso come magazzino dovrebbe essere sistemata. Queste difformità sono molto differenti tra loro. La prima e la terza possono essere regolarizzate attraverso un Accertamento di Conformità in quanto difformità comunque conformi allo strumento urbanistico sia all'epoca della costruzione che ad oggi (doppia conformità). Si ricordi che, originariamente, l'immobile era un magazzino; quindi, si tratterebbe di riportarlo alla sua destinazione originaria inserendo le suddivisioni interne.



Gli oneri a cui dovrà andare incontro la nuova proprietà per la presentazione e la definizione della pratica sono i seguenti:

- Rilievo della situazione esistente e sua restituzione: 500,00 €;
- Elaborazione e presentazione della pratica agli uffici comunali: 2.000,00 €;
- Diritti di segreteria e marche da bollo: 250,00 €;
- Oneri L.R. 8/2015 e ss.mm.ii.: 1.000,00 €
- TOTALE: 3.750,00 €

Discorso diverso è la seconda difformità, cioè la variazione a residenziale di parte del locale commerciale. Questa variazione non è sanabile in quanto le superfici e i volumi residenziali furono tutti utilizzati all'epoca della costruzione e, in seguito, nella pratica di condono edilizio. Nel caso di specie, trattandosi di sola variazione di destinazione che non ha variato volumi e superfici coperte assentite, la soluzione è il ripristino della situazione autorizzata con l'eliminazione di tutti quegli elementi che sono propri di un locale abitabile, quindi, nel caso in esame, gli arredi e i mobili della cucina.

Gli oneri a cui dovrà andare incontro la nuova proprietà per il ripristino della situazione autorizzata si stimano pari a 1.000,00 €.

Si ottiene, in totale, un importo pari a 4.750,00 €. Tale importo verrà sottratto al valore dell'immobile di cui ai paragrafi successivi.

3.7 - Verifica della possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti

Per quanto riguarda la possibilità di suddividere i beni pignorati in più lotti, si può ragionevolmente affermare che questo è, nei fatti, già possibile in quanto gli immobili sono due e sono anche indipendenti l'uno dall'altro.

3.8 - Indicazione dei nominativi dei comproprietari e delle quote spettanti



Per quanto riguarda la proprietà degli immobili oggetto della perizia, questi risultano essere di proprietà dei sig.ri [REDACTED], ognuno per 1/2 in regime di comunione dei beni.

3.9 - Accertamento dello stato dell'immobile e acquisizione del titolo legittimante il possesso o la detenzione

Dai sopralluoghi effettuati risulta che gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere occupati dai sig.ri [REDACTED].

3.10 - Acquisizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non esistono atti di questo genere.

3.11 - Indicazione di eventuali vincoli

Non risulta essere in atto alcun vincolo sull'immobile se non quello legato al fatto di essere all'interno del centro storico (Zona A) del Comune di Villacidro.

3.12 - Rilevamento di esistenza di diritti demaniali

Anche per quanto riguarda gli eventuali vincoli demaniali, da una ricerca effettuata presso il Comune e dalle informazioni desunte dalla proprietà, non risultano esistere diritti demaniali sul bene pignorato.

3.13 - Determinazione del valore dell'immobile

Si precisa che i valori unitari utilizzati per la stima sono stati desunti tramite un'indagine effettuata presso agenzie immobiliari della zona e da notizie raccolte nel corso dei sopralluoghi, rapportati poi con le valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate.



I criteri di stima sono, chiaramente, differenti per il locale ad uso abitativo rispetto al locale commerciale.

Immobile ad uso residenziale al Foglio 2, Mappale 1186, Subalterno 3

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'appartamento è necessario calcolare la superficie commerciale utile e fissare il valore di mercato unitario.

Per quanto riguarda il primo problema, la superficie commerciale utile viene ottenuta dalla somma delle varie superfici aventi un'incidenza sul totale che è funzione della loro destinazione d'uso: infatti, se si pone uguale a 1 la superficie di tutti i locali destinati ad uso abitativo, le differenti destinazioni d'uso per i vari ambienti che compongono la stessa unità immobiliare vengono ad avere un peso variabile, secondo la seguente tabella:

LOCALI	COEFFICIENTI
Locali abitabili	1,00
Corridoi e ingressi	0,80 - 0,90
Cantine, ripostigli e garage	0,30 - 0,40
Balconi e terrazze a livello	0,25
Giardini e aree di rispetto	0,15

In base a questi coefficienti si può ottenere la Superficie Commerciale Utile, che viene indicata con S.C.U..

	Super. reale (mq)	coeff.	S.C.U. (mq)
Locali abitabili	76,36	1,00	76,36
Corridoi e ingressi	0,00	0,85	0,00
Balconi e terrazze a livello	77,39	0,25	19,35
		Totale	95,71

In totale quindi si ha: Superficie commerciale utile: **mq 95,71**.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari della zona. Da questa ricerca si è ricavato che il più probabile valore di mercato unitario risulta, ad oggi, essere di € 700,00 per mq di superficie commerciale utile, riferito già ad immobili della stessa età. Questo valore è stato confermato, prima di tutto, dalle valutazioni riportate nel sito dell' Agenzia delle Entrate che

fissano per le abitazioni civili un valore unitario lordo variabile tra 650,00 €/mq e 850,00 €/mq. Si sono poi verificate alcune altre fonti. L'Osservatorio FIAIP, per lo stesso periodo temporale, fissa, per gli immobili in buono stato abitabili, un valore variabile tra 650,00 €/mq e 750,00 €/mq.

Nel caso in esame questo valore non deve essere ritoccato in quanto l'immobile ha caratteristiche strutturali, funzionali ed estetiche da considerarsi nella media delle costruzioni di questo livello. Dunque, si ricava:

Superficie commerciale utile x valore unitario = valore di mercato

$$95,71 \times 700,00 = 66.997,00 \text{ €}$$

Questo valore viene approssimato a **67.000,00 €**, che risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile.

Immobile ad uso commerciale al Foglio 2, Mappale 1186, Subalterno 5 (ex sub. 1)

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso commerciale è necessario calcolare la superficie commerciale vendibile e fissare il valore di mercato unitario.

La Superficie Commerciale Vendibile S.C.V. si può definire come la somma di Superfici Coperte, Superfici Scoperte e Pertinenze, dove:

- Le Superfici Coperte sono il 100% delle superfici calpestabili e dei muri interni non portanti e il 50% delle pareti di confine con altri immobili, non considerando i locali con altezza inferiore a 150cm;
- Le Superfici Scoperte sono terrazze, balconi, giardini, patii e simili con percentuali differenti: le verande al 60%, i balconi e le terrazze scoperte al 25%, coperte al 35%, così come anche i patii e i portici.
- Le Pertinenze sono le cantine, i posti auto (coperti e scoperti). In generale si considerano le mansarde all'80%, i locali interrati al 60%, le cantine al 25%, i box dal 40 all'80%, mentre il posto auto scoperto al 25%.



In base a questi coefficienti si può ottenere la Superficie Commerciale Vendibile, che viene indicata con S.C.V..

Immobile piano terra - Commerciale			
	Super. reale (mq)	coeff.	S.C.U. (mq)
Locali commerciali	153,98	1,00	153,98
Servizi igienici	10,22	1,00	10,22
Cortili e loggiati	33,58	0,30	10,07
		Totale	174,27

In totale quindi si ha: Superficie commerciale vendibile: mq 174,27.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare si sono prese informazioni dalle agenzie immobiliari della zona. Da questa ricerca si è ricavato che il più probabile valore di mercato unitario risulta, ad oggi, essere tra 600,00 € e 950,00 € per mq di superficie commerciale vendibile, riferito già ad immobili della stessa età. Questo valore è stato confermato, prima di tutto, dalle valutazioni riportate nel sito dell'Agenzia delle Entrate che fissano per gli immobili commerciali un valore unitario lordo variabile tra 650,00 €/mq e 850,00 €/mq per i magazzini e tra 800,00 €/mq e 1.000,00 €/mq per i negozi. Si sono poi verificate alcune altre fonti. L'Osservatorio FIAIP, per lo stesso periodo temporale, fissa, per i locali commerciali, un valore variabile tra 650,00 €/mq e 900,00 €/mq.

Nel caso in esame, il valore da scegliere è funzione dell'uso e dello stato attuale. Le fotografie mostrano che l'immobile non può essere utilizzato come negozio, a meno di importanti lavori di sistemazione, quali, a mero titolo di esempio, la posa di infissi esterni per le vetrine e gli ingressi, la sostituzione della pavimentazione, gli impianti di condizionamento e di illuminazione. Per questi motivi, anche se la destinazione d'uso autorizzata è quella di locale commerciale, il suo valore è certamente più vicino a quello di magazzino, cioè della nuova destinazione d'uso catastale. Dunque, si ritiene di poter utilizzare il valore minimo dell'intervallo predefinito, pari a 600,00 €/mq.

Dunque, si ricava:

Superficie commerciale vendibile x valore unitario = valore di mercato

$$174,27 \times 600,00 = 104.562,00 \text{ €}$$

A questo valore deve essere detratto l'onere per la regolarizzazione della situazione urbanistica e il ripristino della situazione autorizzata, che al paragrafo 3.6 è stato calcolato in 4.750,00 €, ottenendo così:

$$104.562,00 \text{ €} - 4.750,00 \text{ €} = 99.812,00 \text{ €}$$

Questo valore viene approssimato a 100.000,00 €, che risulta essere il più probabile valore di mercato per l'immobile.

VALORE TOTALE IMMOBILI

Da quanto descritto in precedenza, si ricava che il valore totale degli immobili oggetto della presente perizia è pari a:

Immobilabile ad uso residenziale (F. 2, Mapp. 1186, Sub 3): 67.000,00 €

Immobilabile ad uso commerciale (F. 2, Mapp. 1186, Sub 5): 100.000 €

TOTALE: 167.000,00 €

Il risultato così ottenuto si ritiene il più aderente possibile alla realtà delle cose, sia sotto il profilo analitico che, e soprattutto, sotto quello pratico, in seguito ad accertamenti ed indagini condotte sul posto e relative a beni aventi caratteristiche del tutto simili agli immobili oggetto di valutazione.

3.14 - Spese fisse di gestione e manutenzione

Data la tipologia di immobile, il suo stato e la proprietà unica si ritiene che non si debbano considerare, in tempi brevi, spese fisse di manutenzione.

3.15 - Predisposizione della check list dei controlli effettuati

La check list è allegata alla relazione.



Si allegano:

- Copia della Visura storica dell'immobile sub 3 (allegato n° 01a);
- Copia della Visura storica dell'immobile sub 5 (allegato n° 01b);
- Copia della planimetria catastale sub 3 (allegato n° 02a);
- Copia della planimetria catastale sub 5 (allegato n° 02b);
- Copia del Verbale di accesso (allegato n° 03);
- Planimetria dell'immobile sub 3 a seguito di rilievo di dettaglio (allegato n° 04a);
- Planimetria dell'immobile sub 5 a seguito di rilievo di dettaglio (allegato n° 04b);
- Copia della Concessione n° 191/1979 (allegato n° 05a);
- Copia del progetto Concessione n° 191/1979 (allegato n° 05b);
- Copia della Concessione in Sanatoria n° 326/1989 (allegato n° 06a);
- Copia del progetto Concessione in Sanatoria n° 326/1989 (allegato n° 06b);
- Check List dei controlli (allegato n° 07).

Si ritiene con quanto sopra di aver assolto all'incarico conferito.

Cagliari, 11 ottobre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Francesco Pinna

