



Ing. Renato Loddo

340/1567174 - renato.loddo@gmail.com

Via Vittorio Veneto 46 09045 Quartu Sant'Elena (CA)



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Esecuzione immobiliare n. 61/2019



Consulenza tecnica d'ufficio

RELAZIONE

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Flaminia Ielo

Consulente Tecnico d'Ufficio



Ing. Renato Loddo

Creditore:



Debitore:



Data:

16 Dicembre 2022



SOMMARIO

1	Premessa	3
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza	6
3	“Smart Check list” esecuzioni immobiliari (in risposta al Quesito 15)	7
4	Risposte ai quesiti.....	8
4.1	Quesito 1 – Informativa per il debitore	8
4.2	Quesito 2.....	8
4.2.1	Quesito 2.a - Verifica della documentazione.....	8
4.2.2	Quesito 2.b - Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli	8
4.2.3	Quesito 2.c - Mappe censuarie.....	11
4.2.4	Quesito 2.d - Atto di provenienza ultraventennale	11
4.2.5	Quesito 2.e - Certificato di stato civile dell’esecutato	11
4.3	Quesito 3 - Descrizione dell’immobile oggetto di pignoramento	12
4.4	Quesito 4 - Conformità descrizione nell’atto di pignoramento	19
4.5	Quesito 5 – Eventuali aggiornamenti catastali.....	20
4.6	Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistica.....	20
4.7	Quesito 7 - Formazione di lotti.....	24
4.8	Quesito 8 - Pignoramento pro quota.....	24
4.9	Quesito 9 - Possesso dell’immobile.....	25
4.10	Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati.....	25
4.11	Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato e oneri condominiali	25
4.12	Quesito 12 – Censo, livello o uso civico	25
4.13	Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato.....	25
4.14	Quesito 14 – Spese di gestione e/o condominiali.....	29
4.15	Quesito 15 – Check list dei principali controlli effettuati.....	29
5	Conclusioni	29
6	Allegati.....	29



1 Premessa

La presente relazione è stata redatta dal Sottoscritto Ing. Renato Loddo, con studio in Quartu Sant'Elena, Via Vittorio Veneto n. 46, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari con il n. 7581, a seguito di nomina, in data 20/01/2022, come Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, nel procedimento di esecuzione immobiliare 61/2019 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED].

Prestato il giuramento di rito la S.V.I. mi conferì il seguente incarico:

- 1) *provveda – prima di tutto – a inviare all'esecutato 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 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 procedente 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 procedente 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 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;*
- 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;*
- 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;
- 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 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);
 - 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 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;
 - 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;



- 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;

Dispone inoltre che l'esperto:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- b) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);
- c) alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- d) invii, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, **copia del proprio elaborato ai creditori procedenti e intervenuti, al debitore nel suo domicilio, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- e) invii telematicamente, 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo di tutti gli allegati nonché una copia della perizia di stima epurata dai dati sensibili del debitore, unitamente agli allegati, estraibile tramite l'apposita funzione presente sulla piattaforma gratuita "procedure.it"
- f) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- g) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.



2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

Di seguito sono elencate le principali operazioni eseguite dal Sottoscritto in merito alla consulenza:

Data	Attività propedeutiche alla Relazione
20/01/2022	Tribunale di Cagliari. Attribuzione incarico
26/01/2022	Accettazione incarico e giuramento
26/01/2022	Tribunale di Cagliari. Ritiro telematico fascicoli
06/05/2022	Ufficio anagrafe comune di Sant'Anna Arresi. Richiesta certificato di residenza e stato civile
17/05/2022	Ricezione certificato di stato civile e matrimonio da ufficio anagrafe comune di Sant'Anna Arresi.
24/05/2022	Invio informativa al debitore
24/05/2022	Richiesta Accesso Atti Comune di Sant'Anna Arresi, Ufficio Edilizia Privata
07/06/2022	Presenza visione Atti Comune di Sant'Anna Arresi, Ufficio Edilizia Privata
28/06/2022	Risposta Agenzia del Territorio – Verifica dello stato dell'istanza per certificazione attestante l'esistenza di contratti di locazione a nome dell'esecutato
26/07/2022	Agenzia del territorio. Verifica situazione catastale, ritiro telematico planimetria
13/12/2022	Sopralluogo presso l'immobile pignorato

3 “Smart Check list” esecuzioni immobiliari (in risposta al Quesito 15)

Di seguito è riportato il foglio riassuntivo di tutti i dati inseriti all'interno della smart check list compilata (vedasi allegato n.10):

TRIBUNALE DI	Cagliari
Creditore Procedente	[REDACTED]
Debitore	[REDACTED]
Titolo	Decreto ingiuntivo
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	[REDACTED]
Pignoramento	
	R.G. n°
	R.P. n° 6044
	Annotazione / trascrizione di data 19/03/2019
Atti opponibili?	no
Data di notifica (497 c.p.c.)	12/02/2019
Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)	19/02/2019
Iscrizione a ruolo	
Data deposito nota iscrizione	19/02/2019
Scadenza in festivo?	no
Titolo esecutivo	Si
Documentazione depositata	
precetto	Si
atto di pignoramento	si
nota di trascrizione	si
attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	
Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)	12/03/2019
Scadenza in festivo?	no
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	
Data deposito documentazione	12/03/2019
Scadenza in festivo?	no
Ottenuta proroga del termine?	no
Numero immobili pignorati	2
Depositato certificato notarile	si
Individuazione beni pignorati	
<ul style="list-style-type: none"> • Locale commerciale sito in Via Italia n.234, piano terra, distinto al N.C.E.U. di Sant'Anna Arresi al foglio 11, mappale 2852, subalterno 2, categoria C/1, Classe 2, Consistenza 58 mq; • Locale commerciale sito in Via Italia n.230, piano terra, distinto al N.C.E.U. di Sant'Anna Arresi al foglio 11, mappale 2333, subalterno 3, categoria C/1, Classe 6, Consistenza 53 mq. 	
Notifica ex art. 498 c.p.c.	no
Nome	-
Notifica ex. art.599 c.p.c.	no
Annotazione altri pignoramenti	-



N.C.T. F.11 Mapp.2852 Mq 247

Deriva dal foglio 604 del comune di Giba

Comprende i mappali:

2326 ex.2045 ex.198/a Mq. 6

2328 ex. 671 ex.197/a Mq 2

2329 ex.2046 ex.1 98/b Mq. 112

2331 ex. 672 ex.197/b Mq. 127

Costituenti parte dell'area cortilizia del preesistente fabbricato identificato al N.C.E.U. alla Sez. E F.4 Mapp.198/1-2-3-414, al N.C.T. alla sez. E F.4 mapp.198-197.

Tipo Mappale 07/04/2008 protocollo n.CA0192820 (n.192820.2/2008)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

- 1) Rogito Giovanni Battista Lonis, in data 21/10/1957, Racc. n.3448

Donazione

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

donato ad [REDACTED] :

Fabbricato sito in Sant'Anna Arresi, via Italia al p.t/1 con annesso cortile
N.C.E.U. Sez. F F.4 Mapp.198

Trascritta a Cagliari il 20/11/1957, registro generale n.12572, registro particolare n.10864

- 2) Rogito Franco Attioli, in data 021/12/1959, Racc. n.3534

Divisione

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Porzione della Casa di abitazione sita in Sant'Anna Arresi, via Italia costituita da Mq.354

N.C.T...: Sez. F 4 Mapp.198/b Mq. 152

F.4 Mapp.197/b Mq. 190

Trascritta a Cagliari il 16/12/1959, registro generale n.14845, registro particolare n.13344

- 5) Rogito Romano Giuseppe Werther in data 29/09/2010, rep.n.19985 racc. n.10421 Assegnazione divisionale a conto di futura divisione

favore/contro: [REDACTED]



favore/contro: [REDACTED]
favore/contro: [REDACTED]
favore/contro: [REDACTED]
favore/contro: [REDACTED]
favore/contro: [REDACTED]
favore/contro: [REDACTED]
favore/contro: [REDACTED]



assegnato ad [REDACTED]:

Locale commerciale sito in Sant'Anna Arresi, via Italia n.234, composto da disimpegno, locale pizzeria, locale deposito, laboratorio, terrazzo, bagno, antibagno e piccolo cortile retrostante al p.t.

N.C.E.U. F.11 Mapp. 2333/2 Mq. 43

Locale commerciale sito in Sant'Anna Arresi, via Italia n.230 composto da locale uso negozio, bagno, antibagno e veranda al p.t.

N.C.E.U.: F.11 Mapp. 2333/3 Mq.53

Trascritta a Cagliari il 26/10/2010, registro generale n. 35832, registro particolare n. 22691

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Romano Giuseppe Werther in data 29/12/2010, Repertorio n.20605/10913

Ipoteca volontaria di Euro 260.000,00 a garanzia del mutuo di Euro 130.000,00, estinguibile in 15 anni. Concesso ad [REDACTED]

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Locale commerciale sito in Sant'Anna Arresi, via Italia n.234, composto da disimpegno, locale pizzeria, locale deposito, laboratorio, terrazzo, bagno, antibagno e piccolo cortile retrostante al p.t.

N.C.E.U. F.11 Mapp. 2333/2 Mq. 43

Locale commerciale sito in Sant'Anna Arresi, via Italia n.230 composto da locale uso negozio, bagno, antibagno e veranda al p.t.

N.C.E.U.: F.11 Mapp. 2333/3 Mq.53



Iscritta a Cagliari il 30/12/2010, registro generale n.43864, registro particolare n.11062

2) Ufficiale Giudiziario in data 19/02/2019, Rep. n. 659/2019

Pignoramento immobiliare per il credito di [REDACTED]



favore: [REDACTED] contro: [REDACTED]	
Locale commerciale sito in Sant' Anna Arresi, via Italia n.234 N.C.E.U. F.11 Mapp. 2333 /2 Mq. 43 Locale commerciale sito in Sant'Anna Arresi, via Italia n.230 N.C.E.U. F.11 Mapp. 2333/3 Mq.53	
Trascritto a Cagliari il 19/03/2019, registro generale n. 7949, registro particolare n. 6044	
OSSERVAZIONI	
Gli immobili oggetto di esecuzione insistono su una porzione di area assegnata con atto di divisione del 16/12/1959 cas.148 44 art.13343 al [REDACTED] precisamente la porzione identificata con i mapp.2326 (ex.2045 ex.198/a) di mq. 6 e con il mapp.2328 (ex. 671 ex.197 /a) di mq. 2. Rogito Franco Attioli, in data 021/12/1959, Racc. n.3534 Divisione contro: [REDACTED] favore: [REDACTED]	
Porzione della Casa di abitazione sita in Sant'Anna Arresi, via Italia costituita da Mq. 354 N.C.T. Sez. F F.4 Mapp. 198/a Mq. 121 F.4 Mapp. 197/a Mq. 200	
Trascritta a Cagliari il 16/12/1959, registro generale n.14844, registro particolare n.13343	

4.2.3 Quesito 2.c - Mappe censuarie

Negli allegati n.1 e 2 sono riportate le mappe catastali e visure catastali relative agli immobili, reperite dal Sottoscritto presso l'agenzia del territorio e comune di Sant'Anna Arresi.

4.2.4 Quesito 2.d - Atto di provenienza ultraventennale

Agli atti è disponibile la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria (art. 567 c.p.c.) datata 26/04/2019 a firma del notaio Dott. Enrico Ricetto, pertanto non è stato necessario acquisire l'atto di provenienza ultraventennale.

4.2.5 Quesito 2.e - Certificato di stato civile dell'esecutato

Agli atti non è presente il certificato di stato civile dell'esecutato.

Il Sottoscritto ha pertanto provveduto all'acquisizione di tale documento.

Agli atti risulta che l'esecutato in data [REDACTED]



Dall'estratto di matrimonio risulta che alla data dell'acquisizione di entrambi gli immobili oggetto di relazione (Atto notarile rep. N°19985 racc. 10421 del 29/09/2010) [REDACTED]

Nella visura catastale, entrambi i beni sono descritti come di proprietà per 1/1 a [REDACTED]

4.3 Quesito 3 - Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento

L'atto di pignoramento si riferisce a due distinte unità immobiliari, più precisamente:

- Locale commerciale sito in Via Italia n.234, piano terra, distinto al N.C.E.U. di Sant'Anna Arresi al foglio 11, mappale 2852, subalterno 2, categoria C/1, Classe 2, Consistenza 58 mq;
- Locale commerciale sito in Via Italia n.230, piano terra, distinto al N.C.E.U. di Sant'Anna Arresi al foglio 11, mappale 2333, subalterno 3, categoria C/1, Classe 6, Consistenza 53 mq;



Figura 1. Ingressi dei due locali commerciali oggetto di stima (il Sub.2 a sinistra e il Sub.3 a destra)





Figura 2. Estratto dal Geoportale Sardegna – Vista a volo d'uccello da Sud



Figura 3. Estratto dal Geoportale Sardegna – Vista a volo d'uccello da Nord

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 4. Estratto dal Geoportale Sardegna – Vista zenitale

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in via Italia n°230 e n°234, Sant'Anna Arresi (SU).

Locale commerciale Sub.2

Trattasi di unità commerciale con accesso sulla via pubblica. Il lotto sul quale giace il fabbricato è di forma pressoché trapezoidale. Tale unità immobiliare è parte di un unico fabbricato con al piano terra i due locali commerciali oggetto di stima, un vano scala di collegamento al piano primo e di unità residenziale al piano primo (non oggetto della presente stima). Non sono presenti piani interrati.

L'unità oggetto di relazione si sviluppa unicamente al piano terra. Presenta una piccola area cortilizia raggiungibile mediante alcuni gradini verso una quota più bassa.

Il locale è formato da uno stretto ingresso e da alcune sale interne. Sul fronte strada è presente esclusivamente l'unico accesso al civico 234, mentre sul retro dei locali sono presenti tre aperture verso la piccola area cortilizia e altro cortile di pertinenza di altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare confina lateralmente con due diverse unità immobiliare, mentre il lato posteriore confina con area cortilizia di pertinenza di altra unità immobiliare. Infine confina sul fronte strada con la Via Italia.

Non sono presenti accessi carrabili.

Non sono presenti parti comuni in quanto l'unità edilizia è distinta su tutti i fronti.

Ad un primo esame dall'esterno, il fabbricato nel suo complesso risulta in uno stato conservativo buono in relazione alla sua età; i paramenti murari e le strutture risultano privi di apprezzabili lesioni e non necessitano di manutenzioni straordinarie importanti.

Sono presenti diversi segni di infiltrazione di acqua sulla parte interna della muratura di separazione dall'esterno, causa da imputare alla non totale impermeabilità dello strato esterno della parete. Questa infatti appare completamente disomogenea, con distacco di intonaco e segni persistenti di umidità (vedasi foto n°14-15 dell'allegato 8).



Sono presenti inoltre diversi problemi riguardanti la pavimentazione della piccola scala verso il piccolo cortiletto interno, queste risultano in gran parte sbeccate e filate (vedasi foto n°14 dell'allegato n.8).

Il locale presenta una piccola copertura realizzata con pannelli prefabbricati di tipo "sandwich" in corrispondenza del nuovo locale approvato con ampliamento volumetrico del 2013, definito in progetto come ambiente di "cottura". Il resto dei locali non presenta copertura in quanto è presente un piano superiore.

Gli infissi esterni, costituiti da finestre e portefinestre, presentano tutti telaio in legno e vetro singolo.

Le porte interne sono realizzate in legno e in discrete condizioni. Gli intonaci sono tutti di tipo civile.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di gres di differenti misure: circa 30x30cm per gli ambienti principali e circa 20x20cm per i locali di servizio e l'ampliamento realizzato nel 2013, mentre la scala esterna verso il piccolo cortile presenta altro tipo di piastrelle in gres con dimensione di circa 30x30cm.

Tutti i pavimenti interni si trovano in buono stato di conservazione.

Locale commerciale Sub.3

Trattasi di unità commerciale con accesso sulla via pubblica. Il lotto sul quale giace il fabbricato è di forma pressoché trapezoidale. Tale unità immobiliare è parte di un unico fabbricato con al piano terra i due locali commerciali oggetto di stima, un vano scala di collegamento al piano primo e di unità residenziale al piano primo (non oggetto della presente stima). Non sono presenti piani interrati.

L'unità oggetto di relazione si sviluppa unicamente al piano terra. Non presenta alcuna area cortilizia e le uniche superfici finestrate sono rappresentate dalle due vetrine sul fronte strada (Via Italia).

L'unità immobiliare confina lateralmente con due diverse unità immobiliare, mentre il lato posteriore confina con area cortilizia di pertinenza di altra unità immobiliare. Infine sul fronte strada confina con la Via Italia.

L'accesso all'interno dell'unità è garantito dall'unica porta vetrata sulla Via Italia n°230. Non sono presenti accessi carrabili.

L'unità non comprende alcuna pertinenza esterna.

Non sono presenti parti comuni in quanto l'unità edilizia è distinta su tutti i fronti.

Ad un primo esame dall'esterno, il fabbricato nel suo complesso risulta in uno stato conservativo buono in relazione alla sua età; i paramenti murari e le strutture risultano privi di apprezzabili lesioni e non necessitano di manutenzione straordinaria.

Dall'interno sono visibili delle leggere infiltrazioni di acqua sul soffitto provenienti con tutta probabilità dal piano superiore e alcune filature superficiali sulle travi del solaio da imputare anch'esse all'infiltrazione di acqua, probabilmente da un bagno relativo all'unità residenziale sita sopra i locali (vedasi foto n°27-28 dell'allegato n.8).

Le finiture interne ed esterne sono di medio livello.

I locali non presentano coperture in quanto è presente un piano superiore.

I due infissi esterni, costituiti da vetrine di cui una compresa di porta di ingresso, presentano telaio in metallo e vetro singolo.

L'unica porta interna presente suddivide l'ambiente principale dal bagno, ed è realizzata in legno. Si presenta in buone condizioni.

I pavimenti interni sono realizzati con piastrelle di gres di dimensione di circa 30x30 cm. Gli intonaci sono tutti di tipo civile.

Tutti i pavimenti e gli intonaci si trovano in buono stato di conservazione.



PIANTA PIANO TERRA REALIZZATA IN DIFFORMITA'

REALIZZATO DA ACCERTARE

Superficie Utile Pizzeria = mq. 43,00

Superficie Negozio = mq. 53,00

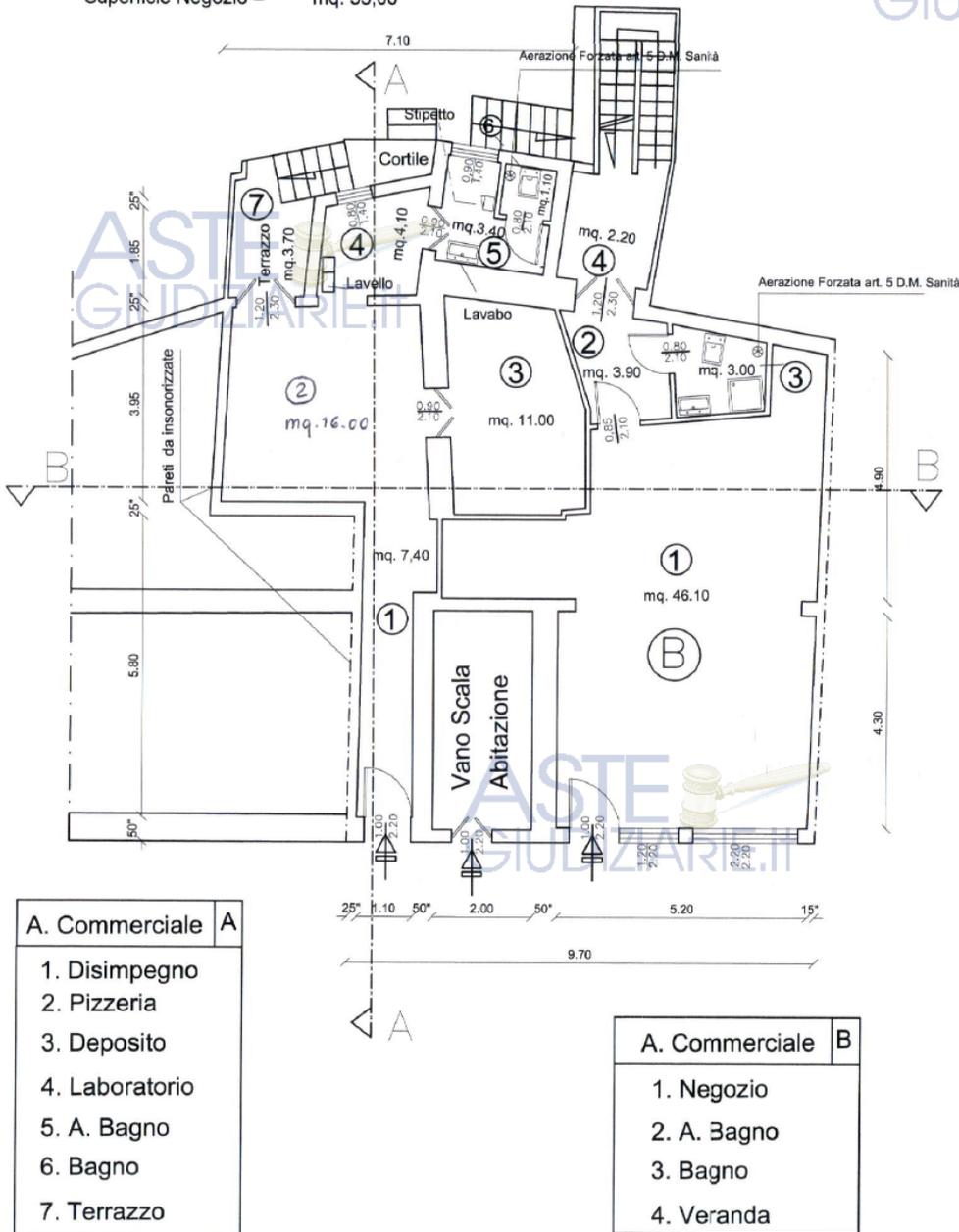


Figura 5. Estratto della planimetria relativa al sub. 2 e sub.3 - Ultimo atto edilizio depositato presso il comune riguardante il Sub. 3 - (vedasi allegato n. 4)



PIANTA PIANO TERRA STATO ATTUALE

Superficie Utile Pizzeria = mq. 43,00

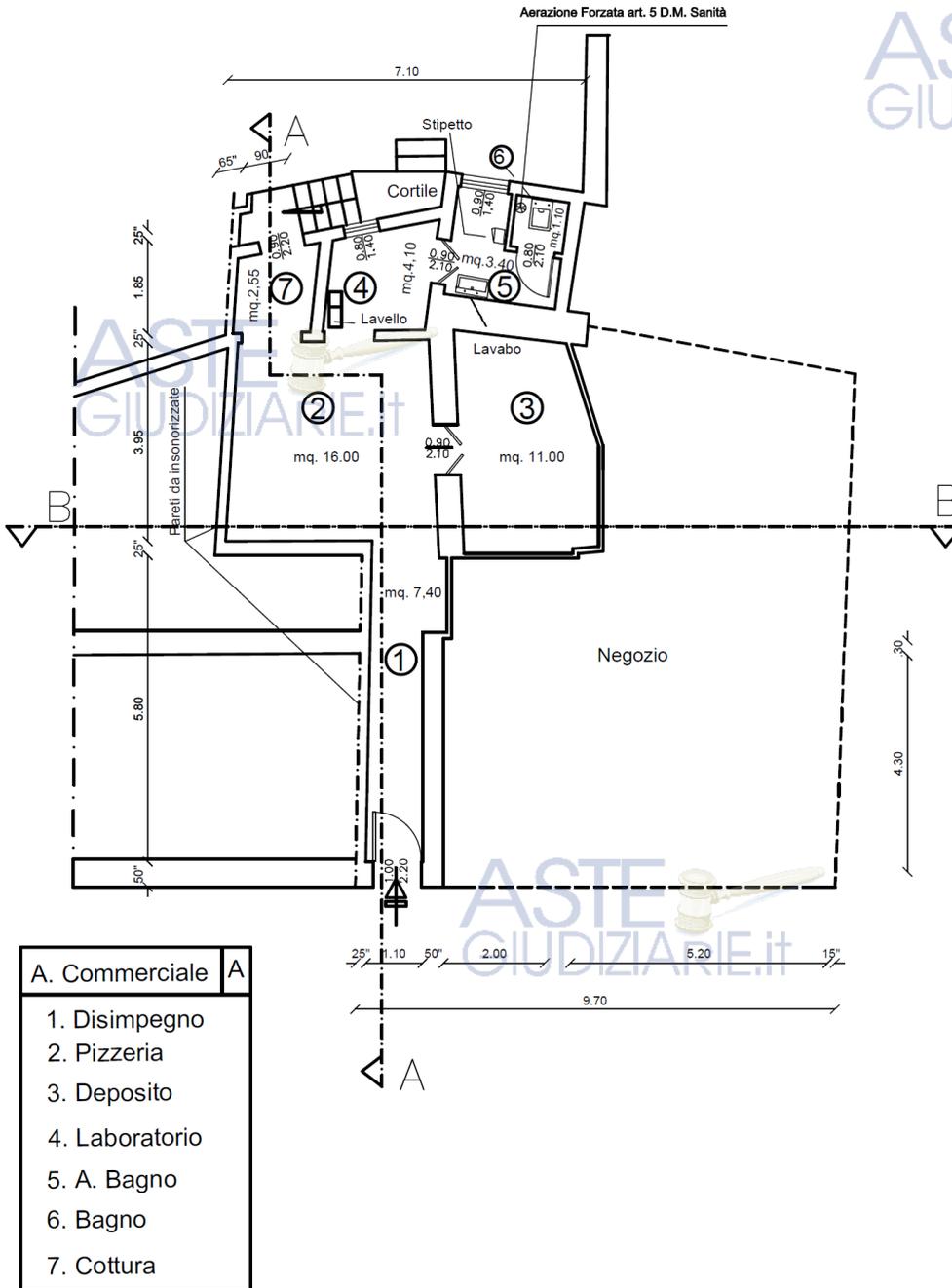


Figura 6. Estratto della planimetria relativa al sub. 2 - Ultimo atto edilizio depositato presso il comune - (vedasi allegato n. 6)

L'immobile, così come riscontrabile dalle planimetrie riportate in fig. 5 e 6, è suddiviso nei vani indicati nella tabella sottostante (vedasi anche allegato n. 4 e 6).

Entrambe le unità immobiliari, con edificazione iniziata nel 1971 per mezzo di Licenza edilizia n°02 del 24/02/1971, sono state oggetto di diverse nuove pratiche edilizie, fino alle ultime del 2010 e 2013 riguardanti rispettivamente un accertamento di conformità che ha coinvolto entrambi i subalterni e ampliamento volumetrico riguardante esclusivamente il sub. 2.

Di seguito si riporta in tabella il riepilogo delle superfici calpestabili interne ed esterne delle unità immobiliari:

Subalterno	ID	Vano	Superficie netta calpestabile (mq)
Sub. 2	1	Disimpegno	7,40
	2	Pizzeria	16,00
	3	Deposito	11,00
	4	Laboratorio	4,10
	5	Antibagno	3,40
	6	Bagno	1,10
	7	Cottura	2,55
TOTALE SUPERFICI INTERNE			45,55
Terra	-	Cortile	3,50
TOTALE SUPERFICI ESTERNE			3,50

Subalterno	ID	Vano	Superficie netta calpestabile (mq)
Sub. 3	1	Negoziò	46,10
	2	Antibagno	3,90
	3	Bagno	3,00
TOTALE SUPERFICI INTERNE			53,00
Terra	4	Veranda	2,20
TOTALE SUPERFICI ESTERNE			2,20

Si riepilogano nella seguente tabella le caratteristiche degli impianti installati

CARATTERISTICHE IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE – SUB. 2	
Impianto elettrico	Impianto in parte realizzato sotto traccia e in parte su canale. Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento in quanto non vi era alimentazione di energia elettrica. Il numero di punti luce risulta adeguato alle esigenze del locale commerciale



Impianto idrico	<p>Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento in quanto non vi era alimentazione idrica.</p> <p>L'acqua calda sanitaria è ottenuta attraverso uno scaldabagno elettrico con accumulo da circa 30 litri posizionato nella zona lavorazione.</p> <p>Non è presente un collegamento di adduzione idrica alla rete comunale. Il collegamento alla rete idrica comunale di adduzione avviene per mezzo di tubazioni collegate alla rete di adduzione della civile abitazione posta al piano primo dello stesso fabbricato</p>
Impianto di condizionamento	<p>È presente un unico condizionatore split del tipo aria-aria per aria calda e aria fresca, con tubazioni su canale esterna collegati a unità esterna posta sul retro del locale</p>

CARATTERISTICHE IMPIANTI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE – SUB. 3	
Impianto elettrico	<p>Impianto in parte realizzato sotto traccia e in parte su canale. Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento in quanto non vi era alimentazione di energia elettrica.</p> <p>Il numero di punti luce risulta adeguato alle esigenze del locale commerciale</p>
Impianto idrico	<p>Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento in quanto non vi era alimentazione idrica.</p> <p>L'acqua calda sanitaria per il bagno è ottenuta attraverso uno scaldabagno elettrico con accumulo da circa 50 litri.</p> <p>Non è presente un collegamento di adduzione idrica alla rete comunale. Il collegamento alla rete idrica comunale di adduzione avviene per mezzo di tubazioni collegate alla rete di adduzione della civile abitazione posta al piano primo dello stesso fabbricato</p>
Impianto di condizionamento	<p>È presente un unico condizionatore split del tipo aria-aria per aria calda e aria fresca, con tubazioni su canale esterna collegati a unità esterna posta sul retro del locale</p>

Entrambi i locali sono dotati di dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici e idrici installati.

4.4 Quesito 4 - Conformità descrizione nell'atto di pignoramento

La descrizione dell'immobile contenuta nel pignoramento non è aggiornata in quanto il locale commerciale contraddistinto dal Sub. 2 ha subito la modifica, dal 30/01/2013, della particella da 2333 all'attuale 2852.

In conclusione si può affermare che i dati indicati in pignoramento non sono aggiornati ma tuttavia consentono la corretta individuazione del bene.



4.5 Quesito 5 – Eventuali aggiornamenti catastali

Entrambi gli immobili risultano conformemente accatastati.

La planimetria catastale relativa al Sub. 2 depositata all'Agenzia del Territorio competente trova quasi completo riscontro con lo stato di fatto dei luoghi e con lo stato autorizzato. Unica leggera difformità rispetto allo stato di fatto e autorizzato riguarda l'omissione della rappresentazione della porta tra la zona cottura e il cortile esterno (vedasi paragrafo 4.6).

La planimetria catastale relativa al Sub. 3 depositata all'Agenzia del Territorio competente trova completo riscontro con lo stato di fatto dei luoghi ma differisce dallo autorizzato in quanto in planimetria è presente un ulteriore vano collegato ad una scala di collegamento al piano primo. Nello stato di fatto è presente un muro di separazione tra il locale oggetto di stima e la scala (vedasi paragrafo 4.6).

In conclusione, le planimetrie catastali risultano conformi allo stato di fatto ed entrambi i beni sono catastalmente identificabili.

4.6 Quesito 6 - Strumento urbanistico comunale e conformità urbanistica

Si riassumono di seguito i titoli autorizzativi ottenuti per mezzo di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale:

- Licenza edilizia n°2 del 24/02/1971 (prima edificazione);
- Concessione edilizia n°36 del 29/07/1986 (ampliamento volumetrico);
- Concessione n°18 del 13/05/2003 (cambio di destinazione d'uso Sub. 2 da residenziale a commerciale);
- Concessione edilizia in Accertamento di conformità n°39 del 30/11/2010 (riferita ad entrambi i sub. 2 e 3);
- Agibilità locale commerciale codice univoco SUAPE 1187 del 05/12/2012 (per il solo Sub.3);
- Ampliamento volumetrico codice univoco SUAPE 1209 del 14/12/2012 (per il solo Sub.2);
- Agibilità locale commerciale codice univoco SUAPE 1395 del 16/02/2013 (per il solo Sub.2).

L'immobile è censito dal Piano Regolatore Generale del comune di Sant'Anna Arresi all'interno della zona urbanistica B3 definita *di completamento residenziale*.

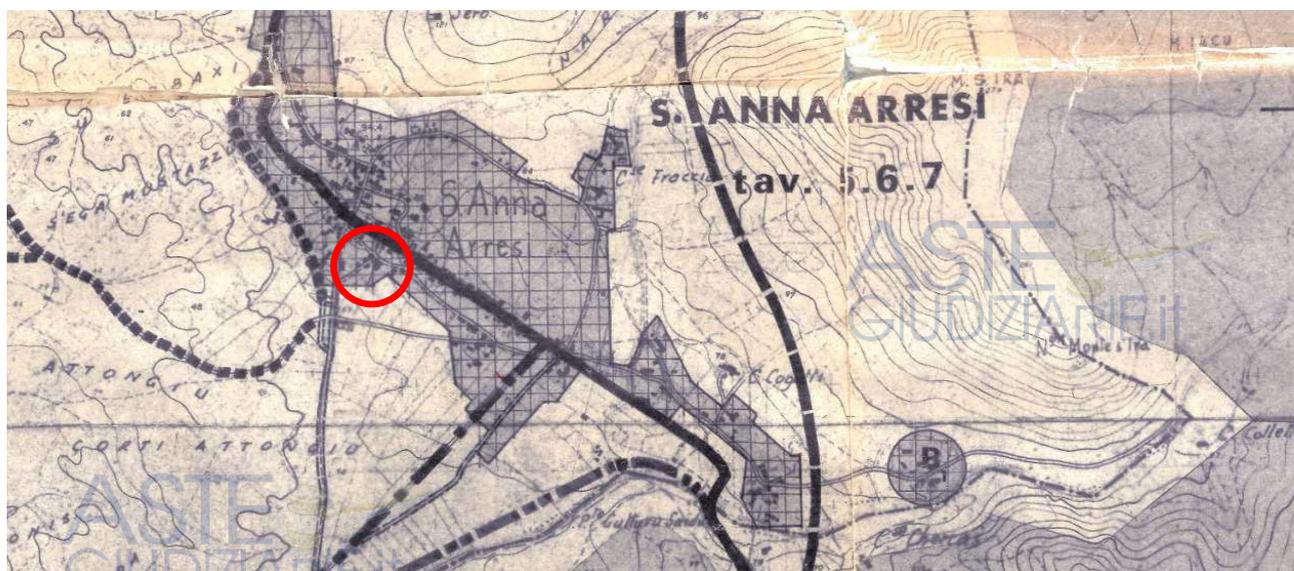


Figura 7. Estratto da PRG - Inquadramento urbanistico dell'immobile oggetto di pignoramento



L'immobile era inizialmente censito all'interno del Piano Paesaggistico Regionale tra le *espansioni fino agli anni '50* all'interno dell'insediamento urbano.

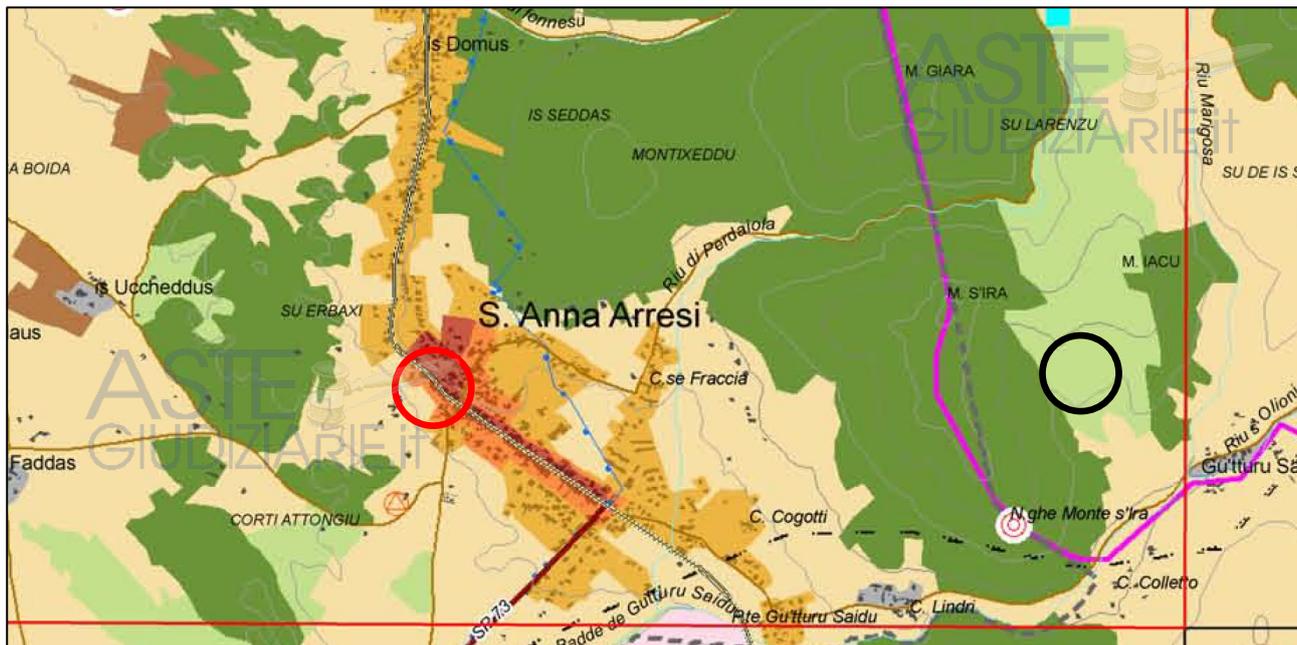


Figura 8. Estratto da PPR - Inquadramento paesaggistico dell'immobile oggetto di pignoramento

A seguito di ripermimetrazione di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificata congiuntamente con il comune di Sant'Anna Arresi, è stato inserito all'interno del centro matrice. Ripermimetrazione approvata con determinazione n. 934/D.G. del 12/09/2007.



Figura 9. Ripermimetrazione confini centro matrice Piano Paesaggistico Regionale



Durante la visita di sopralluogo del 13/12/2022 si è valutata la corrispondenza dello stato di fatto allo stato autorizzato. Il riferimento dello stato autorizzato per i locali di cui al Sub. 2 è la pratica di ampliamento volumetrico del 2013 mentre per il locale di cui al Sub. 3 è l'Accertamento di conformità del 2010.

Sono state riscontrate alcune leggere difformità, del tutto sanabili, tra lo stato di fatto e quello autorizzato di cui sopra. Si descrive di seguito l'elenco delle difformità, la quale numerazione trova riscontro nelle planimetrie sotto riportate. Per il Sub. 2 si riscontra:

- 1 Leggere differenze riguardo l'apertura dichiarata. Il progetto riporta un'apertura pari a 0,90m x 2,20m. Nella realtà l'apertura ha dimensioni pari a 1,20m x 2,15m;
- 2 Leggere differenze riguardo l'apertura dichiarata. Il progetto riporta un'apertura pari a 0,80m x 1,40m. Nella realtà l'apertura ha dimensioni pari a 0,75m x 0,75m;
- 3 Il cortile, nello stato di fatto, è perimetrato da un muro di blocchi di calcestruzzo non intonacato. Inoltre non sono presenti i due gradini indicati in planimetria;
- 4 Leggere differenze riguardo l'apertura dichiarata. Il progetto riporta un'apertura pari a 0,90m x 1,40m. Nella realtà l'apertura ha dimensioni pari a 0,90m x 1,25m;

Le altezze interne sono corrispondenti a quanto dichiarato in progetto.

Per quanto riguarda il locale commerciale contraddistinto dal Sub. 3 si riscontra:

- 1 È presente un muro di separazione, realizzato con buona probabilità in mattoni laterizi, intonacato e tinteggiato con le stesse finiture interne dei locali, il quale divide il locale commerciale dalla scala indicata in planimetria. Di conseguenza tale scala non è accessibile dal locale commerciale oggetto di stima;
- 2 Vi sono leggere differenze riguardo le aperture dichiarate. Il progetto riporta due aperture pari a 2,20m x 2,20m. Nella realtà le aperture hanno entrambe dimensioni pari a 2,15m x 2,40m.
- 3 Nello stato di fatto è presente una piccola nicchia ricavata sulla muratura non presente nello stato autorizzato;
- 4 Non è presente l'aerazione forzata dell'unico bagno esistente.

Tutte le difformità sopra riportate per entrambe le unità commerciali, sono sanabili per mezzo di pratica edilizia di accertamento di conformità. Tali difformità non riguardano modifiche di volume ma opere interne e leggere variazioni di aperture degli ambienti.



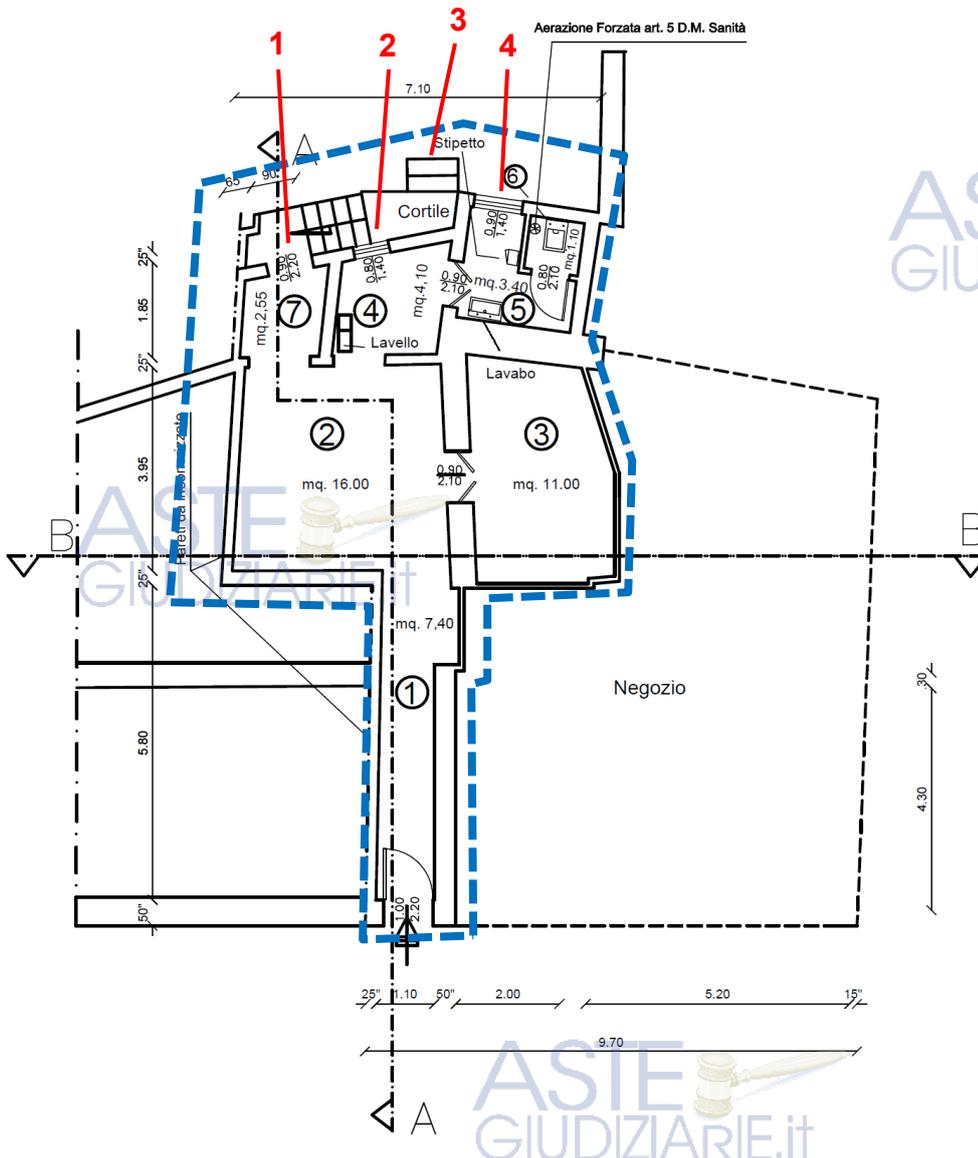


Figura 10. Planimetria evidenziata relativa al sub. 2 - Ultimo atto edilizio depositato con evidenziate in rosso le difformità esistenti



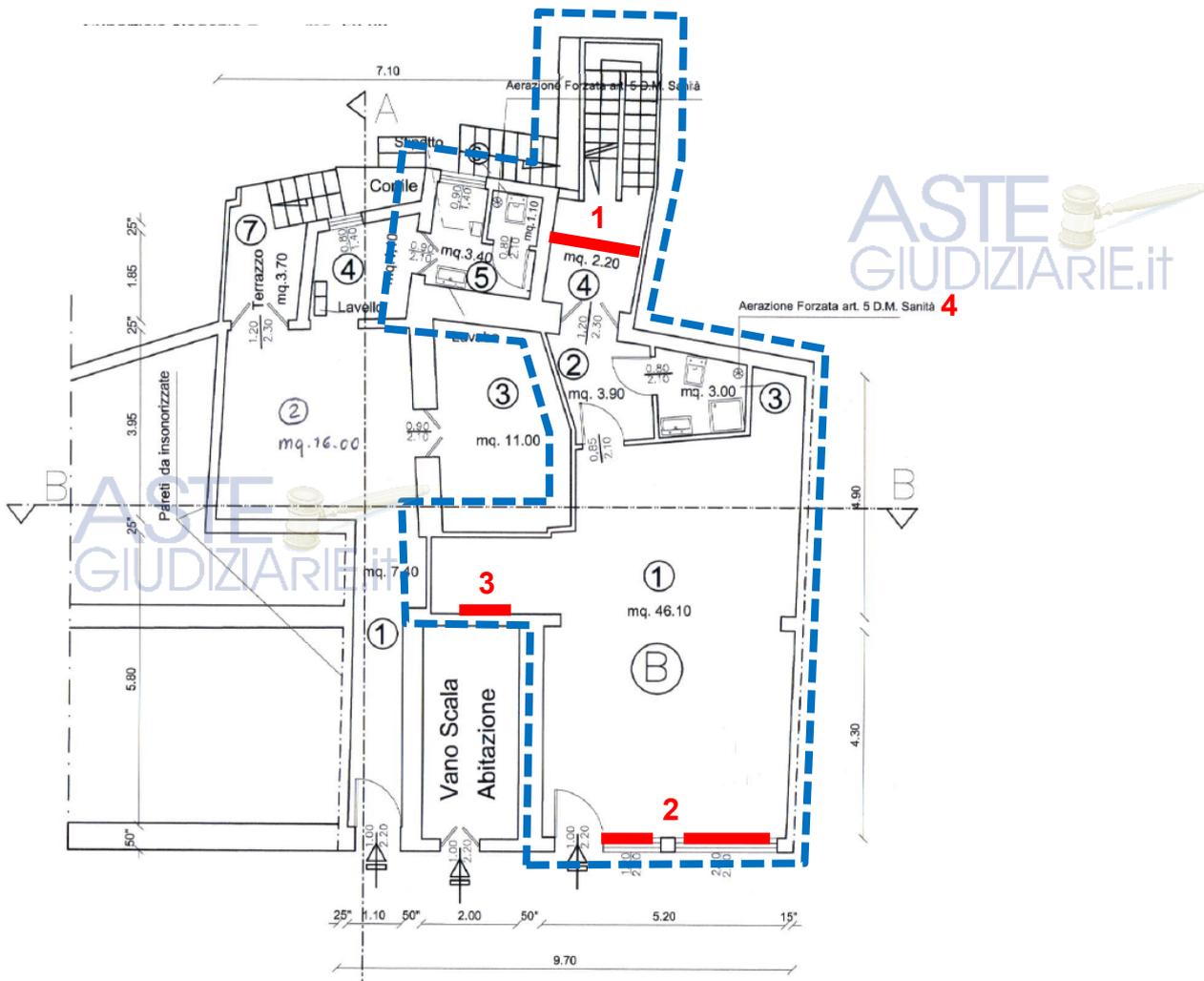


Figura 11. Planimetria evidenziata relativa al sub. 3 - Ultimo atto edilizio depositato con evidenziate in rosso le difformità esistenti

Si quantificano infine i probabili costi per la regolarizzazione edilizia di entrambe le unità immobiliari:

Tipologia di servizio professionale	Importo ipotizzato
Pratica edilizia per l'acquisizione del titolo abilitativo in accertamento di conformità	3.000,00 €

4.7 Quesito 7 - Formazione di lotti

Allo stato attuale, i due locali risultano funzionalmente indipendenti. Pertanto è possibile vendere i beni pignorati in due distinti lotti. Non è invece possibile vendere i due immobili su più di due lotti in quanto trattasi di piccole unità commerciali per le quali non è funzionalmente possibile eseguire un frazionamento. Pertanto è possibile vendere i beni pignorati in due distinti lotti, corrispondenti al foglio 11, mappale 2852, subalterno 2 e foglio 11, mappale 2333, subalterno 3.

4.8 Quesito 8 - Pignoramento pro quota

Dalle visure catastali risulta che entrambe le unità immobiliari risultano essere di proprietà del debitore, XXXXXXXXXX. Pertanto il caso non si pone.



4.9 Quesito 9 - Possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo, entrambi i locali risultavano "liberi". Alla data del 28/06/2022, data di risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate, risultavano registrati presso l'Agenzia delle Entrate, per lo stesso immobile contraddistinto al Sub.2, un contratto di comodato d'uso e due contratti di locazione. In dettaglio:

- Contratto di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello abitativo, registrato presso l'UT Iglesias in data 13/2/2013, [REDACTED];
- Contratto di Locazione Commerciale registrato presso l'UT Iglesias in data 27/03/2013, [REDACTED];
- Contratto di Locazione di immobile urbano ad uso diverso da quello abitativo, registrato presso l'UT Iglesias in data 27/3/2013, [REDACTED];

Non si ha nota se tali contratti siano ancora in vigore (vedasi allegato 11).

Non sono presenti contratti di comodato d'uso/locazione per l'immobile contraddistinto dal Sub. 3.

4.10 Quesito 10 - Caso di separazione o divorzio degli esecutati

Il caso non si pone, i locali risultano "liberi".

4.11 Quesito 11 - Vincoli sul bene pignorato e oneri condominiali

Su entrambi i beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

4.12 Quesito 12 – Censo, livello o uso civico

Come descritto nella Determinazione ARGEA n. n. 7027 del 10/12/2018, sull'immobile non risultano gravare vincoli di censo, livello o di uso civico.

4.13 Quesito 13 - Valore dell'immobile pignorato

Il valore commerciale dell'immobile è valutato con il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione con valori di mercato reali ed attendibili ricavati da banche dati di valori immobiliari.

Non è stato possibile effettuare la valutazione con il metodo di comparazione in quanto, per la località di interesse, negli ultimi anni si è assistito ad un numero di compravendite troppo basso per poter effettuare una comparazione attendibile.

È stato utilizzato come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale (€/mq).

Nella tabella seguente è riportato il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, eseguito con l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi per i vani accessori dell'abitazione:

Piano	ID	Vano	Superficie netta calpestabile (mq)	Coefficienti applicati al tipo di vano	Superficie Commerciale (al lordo delle murature perimetrali) (mq)
SUPERFICI COPERTE					
Terra	1	Disimpegno	7,40	1	8,14
	2	Pizzeria	16,00		17,60
	3	Deposito	11,00		12,10

	4	Laboratorio	4,10		4,51
	5	Antibagno	3,40		3,74
	6	Bagno	1,10		1,21
	7	Cottura	2,55		2,80
TOTALE			45,55	-	50,10
SUPERFICI SCOPERTE					
	-	Cortile	3,50	0,10	0,35
TOTALE			49,05	-	50,45

Superficie commerciale relativa al Sub.2

Piano	ID	Vano	Superficie netta calpestabile (mq)	Coefficienti applicati al tipo di vano	Superficie Commerciale (al lordo delle murature perimetrali) (mq)
SUPERFICI COPERTE					
Terra	1	Negozi	46,10	1	50,71
	2	Antibagno	3,90		4,29
	3	Bagno	3,00		3,30
	4	Disimpegno	2,20		2,42
TOTALE			55,20	-	60,72

Superficie commerciale relativa al Sub.3

Nella tabella seguente sono riepilogati, per la zona urbanistica in questione, considerata l'attuale destinazione commerciale, i valori di mercato riferiti a locali commerciali in normale stato di conservazione e vetustà. I valori sono espressi per superficie lorda commerciale.

Comune di Sant'Anna Arresi – Centale / Centro abitato – 1° semestre 2022

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato unitario (€/mq)		
		min	medio	max
Locali commerciali – negozi	Normale	850,00	-	1200,00

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio



Comune di Sant'Anna Arresi – Centro abitato

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato unitario (€/mq)		
		min	medio	max
Negozi	Normale	806,00	-	1044,00

Fonte: Banca dati del Borsino Immobiliare

Considerati l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche dell'immobile, l'andamento non positivo del mercato immobiliare e la presenza di Dichiarazione di Agibilità per entrambi i locali, si ritiene che possa essere utilizzato come valore unitario un valore medio tra quello fornito dall'Agenzia del Territorio per i locali commerciali e quello fornito dal Borsino Immobiliare, riferito ai negozi, pari pertanto a 950,00 €/mq

Si ottiene pertanto:

Locale commerciale Sub. 2	
Superficie commerciale totale (mq)	50,45
Valore di mercato unitario (€/mq)	950,00
Valore di mercato (€)	47.927,50

Locale commerciale Sub. 3	
Superficie commerciale totale (mq)	60,72
Valore di mercato unitario (€/mq)	950,00
Valore di mercato (€)	57.684,00

Lo scrivente ritiene di correggere il valore medio dei bene con l'applicazione dei coefficienti di merito/demerito che permettono di correggere la quotazione di mercato per ottenere una quotazione più rappresentativa dell'immobile.

I coefficienti di merito/demerito sono moltiplicati tra loro per creare un coefficiente globale unico che sarà applicato al valore di mercato sopra ottenuto.

I coefficienti di merito/demerito sono così elencati (si trascurano i coefficienti pari all'unità):

Sub. 2		
Tipologia di Coefficienti di merito	Descrizione	Percentuale
Disposizione ambienti interni	Locali interni raggiungibili per mezzo di lungo corridoio. Locale privo di vetrate verso la strada principale (ad accezione della porta di ingresso)	- 2 %
Impianto idrico	Assenza di collegamento diretto di adduzione idrica	- 1 %
Stato di conservazione	Si rilevano diversi segni di infiltrazioni d'acqua sulle pareti esterne esposte a Sud-Ovest.	- 1 %
TOTALE		- 4 %



Sub. 3		
Tipologia di Coefficienti di merito	Descrizione	Percentuale
Impianti di riscaldamento	Impianto sotto dimensionato per il volume del locale. Tubazioni non sottotraccia.	- 1 %
Impianto idrico	Assenza di collegamento diretto di adduzione idrica	- 1 %
TOTALE		- 2 %

Alla stima finale si dovrà scorporare la valutazione economica riguardante i servizi professionali per l'aggiornamento dell'immobile dal punto di vista edilizio, descritti al paragrafo 4.6.

Pertanto per gli immobili in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità, la stima è così rettificata:

Sub. 2	
Valore di mercato	47.927,50
Somma coefficienti di merito	- 4 %
Valore di mercato raggugliato	€ 46.010,40
Oneri per regolarizzazione edilizia (paragrafo 4.6)	- € 1.500,00
Valore di mercato raggugliato comprese spese tecniche	€ 44.510,40

Sub. 3	
Valore di mercato	57.684,00
Somma coefficienti di merito	- 2 %
Valore di mercato raggugliato	€ 56.530,32
Oneri per regolarizzazione edilizia (paragrafo 4.6)	- € 1.500,00
Valore di mercato raggugliato comprese spese tecniche	€ 55.030,32

Con le opportune approssimazioni, si può concludere che il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di pignoramento è pari a:

<p>Locale commerciale sito in Via Italia n.230, distinto al N.C.E.U. di Sant'Anna Arresi al foglio 11, mappale 2852, subalterno 2:</p> <p>Euro 44.500,00 (quarantaquattromilacinquecento /00)</p>
<p>Locale commerciale sito in Via Italia n.234, distinto al N.C.E.U. di Sant'Anna Arresi al foglio 11, mappale 2333, subalterno 3:</p> <p>Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila /00)</p>



4.14 Quesito 14 – Spese di gestione e/o condominiali

Entrambe le unità edilizie non condividono servizi o spazi condominiali, pertanto non sono presenti spese di questo tipo.

4.15 Quesito 15 – Check list dei principali controlli effettuati

Per quanto riguarda il quesito n°15 si rimanda all'allegato 10 – smart check list – e al capitolo 3, riassuntivo dei principali controlli effettuati.

5 Conclusioni

Avendo assolto il mandato affidatomi, io Sottoscritto Ing. Renato Loddo rassegno la presente relazione precisando che essa è stata redatta sulla base di dati e informazioni rilevate da me personalmente.

6 Allegati

1. Certificazioni catastali relative al Sub. 2 (visure storiche, planimetrie catastali);
2. Certificazioni catastali relative al Sub. 3 (visure storiche, planimetrie catastali);
3. Certificato di stato civile e certificato di residenza;
4. Estratto dell'Accertamento di Conformità e relativi elaborati;
5. Estratto della Dichiarazione di Agibilità del Sub.2 e relativi elaborati;
6. Estratto della pratica di ampliamento volumetrico e relativi elaborati
7. Estratto della Dichiarazione di Agibilità del Sub.3 e relativi elaborati;
8. Documentazione fotografica del bene oggetto di pignoramento;
9. Verbale di sopralluogo del 13/12/2022;
10. Smart Checklist.
11. Contratti di comodato e locazione

Quartu Sant'Elena, 16/12/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Renato Loddo



