

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

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

**CAUSA CIVILE: 91/2021 R.E.S.**

**Parti:**

**Causa civile n. 91/2021 R.E.S.**

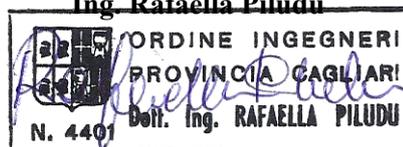
*Creditore Procedente:*

*Parte Debitrice:*

Cagliari, 09/03/2023

Il C.T.U.

**Ing. Raffaella Piludu**



IL GIUDICE DELLA ESECUZIONE  
DOTT.SSA FLAMINIA IELO

---

**Dott. Ing. Raffaella PILUDU**

Viale F. Ciusa n. 40A – 09131 Cagliari

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

Ordine degli ingegneri della Provincia di Cagliari - n. 4401

Partita Iva n. 02848410920 – Cod. Fiscale PLDRLL72R49B354X



<b>RIEPILOGAZIONE SCHEMATICA QUESITI E RISPOSTE</b>	
<i>Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli</i>	Sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;
<i>Atto di provenienza ultraventennale</i>	Presente
<i>Certificato di stato civile dell'esecutato</i>	Caso non ricorrente
<i>Accesso e descrizione dell'immobile</i>	Accesso svolto in data 18/01/2023, di cui si è data ampia descrizione
<i>Conformità tra la descrizione attuale del bene e pignoramento</i>	Rilevata difformità in merito ai dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento rispetto ai riferimenti catastali attuali dei beni pignorati.
<i>Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale</i>	P.R.G. – Zona ricadente in Centro Storico
<i>Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative</i>	Conforme, ma carenza della documentazione agli atti del comune
<i>Tipologia degli abusi riscontrati e loro sanabilità</i>	Difformità interne di cui non si ha evidenza di pratiche edilizie in quanto probabilmente in capo alla Ditta conduttrice del locale
<i>Vendibilità dei beni in più lotti</i>	Caso non ricorrente
<i>Tolleranza del 2%</i>	Caso non ricorrente
<i>Immobile pignorato solo pro quota</i>	Caso non ricorrente
<i>Immobile libero o occupato</i>	Immobile locato
<i>Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità</i>	Caso non ricorrente
<i>Valore dell'immobile</i>	Valore commerciale pari a 153.000,00 euro
<i>Costi occorrenti per il completamento ad un livello economico dell'immobile</i>	Caso non ricorrente
<i>Importo annuo per spese fisse di gestione o manutenzione</i>	Caso non ricorrente



Ill.mo  
Sig. Giudice  
Dott.ssa Flaminia IELO  
Tribunale di Cagliari

### PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cagliari il 24 febbraio 2021, la società \_\_\_\_\_, con sede in Conigliano (TV) (parte procedente) richiede al Tribunale di Cagliari l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà della Società \_\_\_\_\_ (esecutato):

- Immobile in Comune di Muravera, Via Roma, identificato al NCEU al Foglio 9 particella 1160 e al Foglio 9 particella 1251 sub 4.
- Accedendo a tale richiesta, la S.V. Ill.ma in data 08 settembre 2022 ha nominato, quale esperto, il sottoscritto Dott. Ing. Rafaella Piludu, con studio in Cagliari, in viale F. Ciusa n. 40A, iscritto al n. 4401 dell'albo degli Ingegneri della Provincia di Cagliari, Consulente Tecnico di Ufficio, conferendomi il seguente

### INCARICO

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

- 1) **Provveda – prima di tutto** – ad inviare all'esecutati *l'informativa per il debitore*, predisposta da quest'Ufficio;
- 2) **A) verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;  
**B) predisponga, sulla base dei documenti in atti, e di ogni ulteriore verifica che si rilevi necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara ed analitica, se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;**  
**C) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;  
**D) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;  
**E) verifichi** se il creditore 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 (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.);
- 4) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati del pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
  - 5) **proceda** – prima di tutto – all'accatastamento di fabbricati non accatastati e anche di quelli solo identificati d'ufficio dal Catasto (cc.dd. immobili fantasma), salvo che non siano totalmente abusivi e destinati alla demolizione; **proceda** ove necessario **e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità ;
  - 6) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni, **tenuto conto che**, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le *ragioni di credito, per cui si interviene o procede, siano in data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile*; **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o d corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; **precisi**, se ai fini dell'applicazione dell'art. 34 del DPR 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, eccedano o no per singola unità immobiliari il 2% delle misure progettuali;
  - 7) **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo, **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - 8) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettante; **dica** se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
  - 9) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
  - 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;



- 11) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 12) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 13) **determini** il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 14) **acquisisca** informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche e il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

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

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

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

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

In data 19/12/2022 alle ore 10.00, effettuavo il sopralluogo per rilievi dimensionali e fotografici, interni ed esterni.

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

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

**P.to 2a\_QUESITO** – *verifichi [...], estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari [...]*

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



**Unità Negoziale** - Foglio 9 particella 2294, subalterno 19, categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri), classe U consistenza 80 mq, Piano Terra, Rendita Catastale € 520,59 (cfr. **All. A - Visura catastale\***), coerente con altre proprietà confinanti, come si evince dall'**All. B - Planimetria catastale**. L'unità negoziale fa parte di un complesso immobiliare derivato dalla demolizione e ricostruzione di un immobile predecessore identificato al foglio 9 **p.lla 1251 sub 4**, edificato su terreno identificato al foglio 9 **ex p.lla 1160**.

*\* Si è rilevato che negli atti del pignoramento sono stati riportati i dati catastali del fabbricato e del terreno, da cui è derivato il bene pignorato, pertanto, per la corretta individuazione dello stesso è stato necessario ricostruire le variazioni avvenute nel tempo attraverso visure storiche delle particelle 1251e 1160, riportate quali allegati agli atti.*

<b>Comune di</b>	MURAVERA
<b>Foglio</b>	9
<b>Particella</b>	2294 sub 19
<b>Cat.</b>	C/3
<b>Classe</b>	U
<b>Consistenza</b>	80 m <sup>2</sup> Dati superficie 94 m <sup>2</sup>
<b>Indirizzo</b>	VIA ROMA 71 piano T
<b>Intestato alla ditta:</b>	Sede in MURAVERA (CA) Diritto di: Proprieta' per 1/1

### PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ

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

Si riporta una sintesi di quanto riscontrato:

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

<b>Atto di compravendita trascritto al n. 35121/23446 del 11/08/2006</b>	
<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>	<b>Rogito Dott. Ugo FADDA, in data 09/08/2006</b>
<u>a favore</u>	<u>contro</u>
Comune di Muravera (CA), Via Roma n. 71 piano T, Foglio 9 mappale 2294 subalterno 19	



**B. ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Trascrizione n. 9023/6687 in data 25/03/2021	
PIGNORAMENTO	
A favore	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Muravera (CA), Via Roma n. 71 piano T, Foglio 9 mappale 2294 subalterno 19	

**C. ELENCO DELLE ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

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

Iscrizione n. 4734/4130 in data 07/06/2006	
IPOTECA VOLONTARIA Rep. 6083/2141 del 30/05/2006	
<u>A favore</u>	<u>Contro</u>
Immobile: Comune di Muravera (CA), Via Roma n. 71 piano T, Foglio 9 mappale 2294 subalterno 19	

**Sulla base delle Trascrizioni riportate nel Certificato notarile sussiste la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio**

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

<b>Oggetto del pignoramento</b>	Unità immobiliare tipologia Locale commerciale con annessi n. 2 posti auto, attualmente approntato alla produzione e vendita al dettaglio di gelati e derivati, con affaccio principale su area urbana prospiciente la Via Roma.
<b>Comune</b>	MURAVERA (CA)
<b>Via</b>	Via Roma 71
<b>Civico</b>	71
<b>Piani fuori terra</b>	2
<b>Piani interrati</b>	-
<b>Pertinenze</b>	-
<b>Accessori</b>	-
<b>Caratteristiche esterne</b>	L'accesso all'immobile e ai relativi posti auto, pertinenze del locale, avviene dalla Via Roma, attraverso uno spazio urbano, comune al complesso immobiliare di cui fa parte, che preserva tutti i locali commerciali, che vi si affacciano, dal traffico veicolare e svolge funzioni ornamentali.



	<p>L'accesso diretto al Locale commerciale, avviene da un piccolo portico antistante l'accesso al locale, costituito da un'ampia vetrata.</p> <p>Il fronte dell'U.I. ha una esposizione, aerazione e luminosità favorevoli.</p>
<b>Caratteristiche interne</b>	<p>Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità negoziale, è costituito da un fabbricato a forma di H di due piani fuori terra, con accessi separati e indipendenti, per ogni unità di cui il fabbricato è composto. Al Piano terra le unità immobiliari sono tutte destinate a locali commerciali ed al piano primo ad uso ufficio o abitativo.</p> <p>Caratteristiche costruttive tipiche degli anni 90', con soluzioni architettoniche e materiali in ottimo stato di conservazione.</p> <p><b>Struttura portante:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In muratura portante di laterizio intonacato e tinteggiato dei colori dell'ocra</li> <li>- Muri divisorii interni, spessore di cm. 10, in mattoni di laterizio,</li> <li>- Pavimenti in gres effetto pietra</li> <li>- Infissi (finestre e portefinestre) in PVC rivestito in finto legno, color noce con vetro camera.</li> <li>- Impianti idrico, fognario ed elettrico regolarmente funzionanti ed allacciati ai rispettivi gestori pubblici.</li> </ul> <p><b>Valutazione complessiva dell'immobile:</b></p> <p>Il locale commerciale, che si trova in ottimo stato di conservazione, si sviluppa interamente al piano terra ed è composto da un'ampia sala interamente chiusa da pareti finestrate, un vano adibito a punto vendita comunicante con un laboratorio, un servizio igienico per il personale con disimpegno e un deposito. Il locale, adibito a gelateria con sala, è realizzato in muratura, ha pavimenti in gres ceramico, rivestimento dei servizi igienici di altezza mt. 2,00 in piastrelle di gres e la restante parte in intonaco lavabile, infissi in PVC, intonaci interni del tipo civile, impianto idrico, impianto elettrico incassato sottotraccia.</p> <p>Le aperture prospicienti la via Roma e il piazzale interno evidenziano una perfetta illuminazione naturale degli ambienti e consentono un riscontro d'aria naturale creando un microclima confortevole nelle giornate estive. L'accesso al locale avviene tramite ampie vetrate. Completa il complesso commerciale una vasta area destinata a parcheggio. La localizzazione e la posizione in zona centrale rendono il locale appetibile dal punto di vista commerciale. Attualmente l'attività commerciale del locale risulta inattiva.</p>

<b>Superficie (calpestabile)</b>	81.00 mq al netto delle murature perimetrali e divisorie interne
<b>Confini</b>	<p>Confinante con altre proprietà per due lati e con aree ad uso comune, alle altre unità del complesso immobiliare, per gli altri due lati dell'U.I.</p> <p>I due posti auto sono in aderenza su un lato del locale, nella parte posteriore dello stesso.</p>
<b>Millesimi di parti comuni</b>	<i>Immobile non ricadente in questa condizione</i>
<b>Dati catastali attuali</b>	<p>Comune di Muravera</p> <p>N.C.U.E.</p> <p>Foglio 9</p> <p>mappale 2294 subalterno 19</p>



	Cat. C/3 Classe U Consistenza 80 m2
<b>Contesto urbano</b>	Contesto urbano gradevole e decoroso L'immobile è inserito in un contesto urbano centrale del Comune di Muravera, caratterizzato dalla presenza prevalente di attività commerciali e servizi per la comunità, con ampi camminamenti e zone di parcheggio libero, che favoriscono il transito veicolare e la facile fruizione pedonale. (cfr. All. G – Immagini satellitari).

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

<b>Attuale descrizione del bene</b> (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)	<b>NON Conforme alla descrizione riportata nell'atto di pignoramento.</b> Gli estremi catastali riportati nell'Atto sono differenti da quello attuali, in quanto frutto di diverse variazioni intercorse negli anni.  <b>Conforme a quella contenuta nell'atto di provenienza.</b>
<b>Dati catastali indicati nel pignoramento</b>	Immobili pignorati:  Comune di Muravera Via Roma NCT foglio 9 mapp. 1160 (Mappale riferito al catasto terreni) su cui è stato edificato il complesso immobiliare poi suddiviso nei vari subalterni riferiti al mappale 2294 e foglio 9 mapp. 1251 sub 4 (Mappale riferito al catasto urbano) <b>Attualmente identificato con i dati catastali urbani</b> foglio 9 mapp. 2294 sub 19

**In conclusione, i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.**

**5° QUESITO** – *Necessarie variazioni*

L'immobile in oggetto **non necessita di variazioni catastali.**

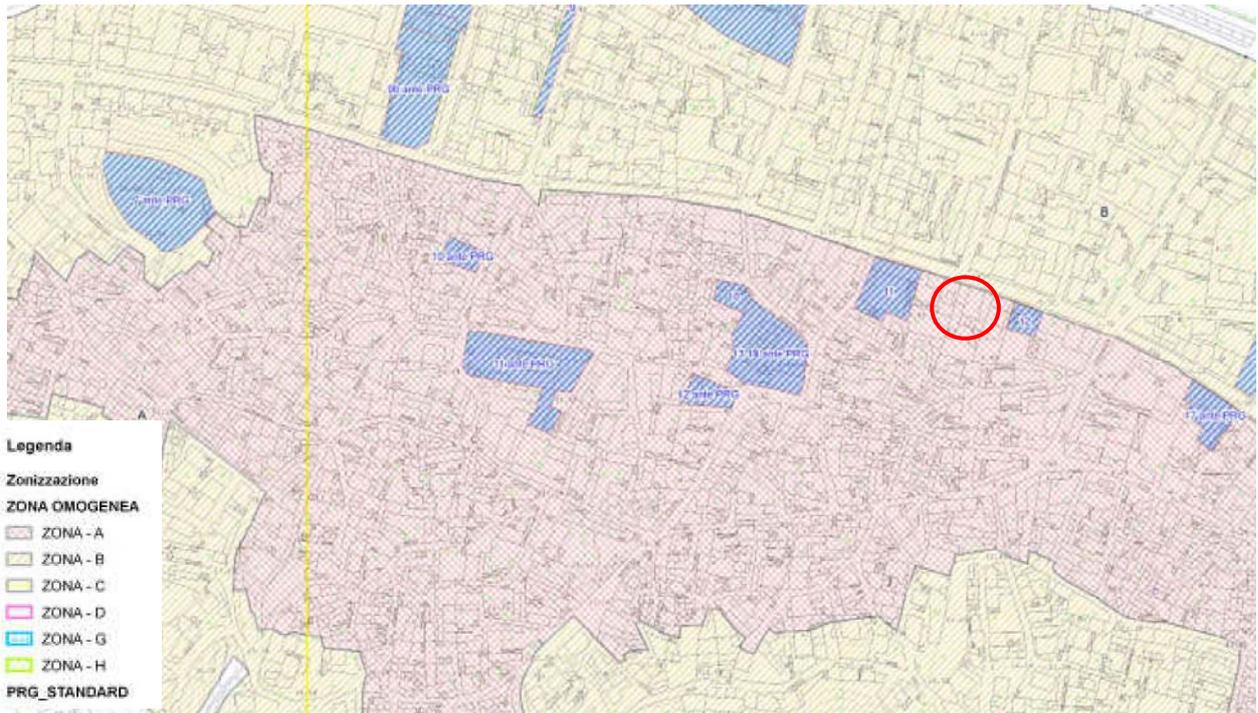
**6° QUESITO** – *Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Conformità alle concessioni - Dichiarazioni di agibilità – Valutazione di eventuali abusi e quantificazione dei costi di sanatoria.*

<b>Utilizzazione urbanistico</b>	<b>strumento</b>	P.R.G. - Piano Urbanistico Comunale di Muravera Zone Urbanistica A del vigente P.R.G. Lottizzazione III
<b>Conformità alle concessioni</b>		Agli atti del comune sono stati riscontrate le seguenti



	<p>Autorizzazioni Edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Concessione edilizia n. 470/2002</b> per la realizzazione di un complesso edilizio per abitazioni, uffici e locali commerciali,</li><li>- <b>Concessione per la esecuzione di opere n. 1031/2006</b> Prot. N. 518 del 17/01/2006 Pratica Edilizia n. 843 a nome del sig. nato a Cagliari il CF. S <b>variante alla C.E. n. 470/2002.</b></li></ul> <p>Dall'analisi dei documenti e dei contenuti, presenti agli atti della Concessione di variante n. 1031/2006, emerge una difformità relativa ad una diversa distribuzione interna del locale, probabilmente oggetto di pratica edilizia a carico della società (La Dolce Vita) conduttrice e gestore dell'attività svolta all'interno dei locali. <i>(cfr. All. E – Titoli Concessori)</i></p>
<b>Dichiarazioni di agibilità</b>	<p><b>Tra gli atti concessori rilasciati dagli uffici comunali non è presente un Certificato di Abitabilità.</b> Non si esclude che esista tale documento, in virtù dell'attività svolta all'interno dei locali, pertanto, si ipotizza che tale documento possa essere intestato ad altra ditta.</p>
<b>Valutazione abusi</b>	<p>Da quanto rilevato non si evidenziano abusi edilizi di rilievo e/o non sanabili.</p>
<b>Quantificazione costi di sanatoria</b>	<p>Caso non ricorrente</p>





P.R.G. - Piano Urbanistico Comunale di Muravera  
Zone Urbanistica A del vigente P.R.G. Lottizzazione III

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

L'immobile non ricade in questa condizione.

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

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

**9° QUESITO** – *Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

In base agli accertamenti e ai sopralluoghi compiuti, **l'immobile** oggetto della presente è **risultato occupato dalla Ditta** , che svolgeva attività di produzione e vendita di gelati artigianali.

**Tale attività, come constatato durante il sopralluogo, risulta cessata.**

- **Agli atti dell'Ufficio del Registro esiste un Contratto** avente **data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.**



L'occupazione, in capo alla Ditta \_\_\_\_\_, è regolata da:

**Contratto di locazione serie 3T n. 82,**

**Registrato In data 02/05/2013**

**Avente ad oggetto il predetto immobile, con durata dal 01.05.2013 al 30.04.2019**

*La durata della locazione non ha un numero di anni specificato e riporta una data di fine contratto risalente al 30/04/2019, tuttavia, la clausola in esso indicata del **tacito rinnovo**, salvo disdetta per raccomandata con 6 mesi di anticipo rispetto alla scadenza, potrebbe rendere ancora valido il suddetto contratto. (cfr. **All. F – Contratto di locazione**).*

**Non si ha evidenza, dalla proprietà né dal Gestore, di eventuali disdette.**

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

Sulla base di quanto accertato al p.to 9 il Quesito perde di significato.

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

L'immobile in oggetto ricade in questa condizione essendo inserito all'interno della perimetrazione del centro storico del Comune di Muravera, che disponendo di un Piano Particolareggiato, è soggetto a determinate prescrizioni.

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

L'immobile in oggetto non ricade in questa condizione.

**13° QUESITO – 13)** *determini il valore dell'immobile, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

### **13.1 Criterio di stima**

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

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



### **13.2 Fonti Di Informazione**

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

### **13.3 Consistenza Immobiliare**

La consistenza è stata calcolata sulla scorta della planimetria allegata alla Concessione Edilizia rilasciata a seguito di accesso agli Atti del Comune di Muravera. In fase di sopralluogo sono state verificate misure a campione che hanno confermato la rispondenza della planimetria.

Per il calcolo della superficie commerciale sono stati seguiti i criteri della Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e quelli contenuti nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III – ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" rilasciato dall'Agenzia del Territorio.

La ex norma UNI 10750 del 2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011) individuava un criterio per il calcolo della superficie convenzionale vendibile, e cioè quella che nella prassi veniva indicata come superficie commerciale, attraverso la ponderazione delle superfici secondarie rispetto a quelle principali con opportuni coefficienti. La norma è stata sostituita da UNI EN 15733 che non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici.



Nel caso specifico la superficie calcolata è,

**CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI**

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

SVILUPPO del CALCOLO		
Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	93 Mq	93 Mq
Pertinenze di ornamento:	27.60 Mq	2,76 Mq
<b>TOTALE Superficie Commerciale</b>	<b>106,3 Mq</b>	<b>95,76 Mq</b>

La superficie commerciale è stata ricavata dalla sommatoria della:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto (o accessori diretti);
- superficie delle pertinenze esclusive (o di uso esclusivo) costituite da:
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (balconi, terrazze, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini ecc.);
- pertinenze esclusive a servizio indiretto o accessorie dell'unità immobiliare ovvero locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

La superficie commerciale dei vani principali è costituita dalla superficie interna "calpestabile" e di una frazione di quella ottenuta dalla proiezione in pianta delle pareti perimetrali condivise.

Nel caso in esame la consistenza immobiliare è stata calcolata in metri quadrati lordi commerciali comprensiva dei muri interni e dei perimetrali esterni (computati per intero) e di quelli in comunione (computati al 50%), secondo quanto indicato nel citato allegato n. 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

### 13.4 Valutazione dell'immobile

In considerazione di quanto esposto in precedenza,

- considerato i valori riferiti al secondo semestre 2022 dell'Osservatorio immobiliare

VALORI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO						
Anno 2022 – 2° semestre						
Comune di MURAVERA – Zona: Centrale/CENTRO ABITATO						
tipologia Abitazioni civili – Destinazione: Commerciale						
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max



Negozi	NORMALE	1100	1700	L	6,5	9,5
--------	---------	------	------	---	-----	-----

- tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, delle pertinenze esclusive, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia compreso tra

$$1300,00 \text{ €/mq} - 1700,00 \text{ €/mq}$$

Data l'attuale situazione del mercato e lo stato del bene, con la dotazione delle pertinenze, si è considerato il quale valore idoneo per la valutazione di mercato del bene pari a 1600,00 €/mq.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento (linee guida dell'Agenzia del Territorio), considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori. (cfr. *All. D - Documentazione fotografica*).

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

*Comune di MURAVERA – Catasto fabbricati, via Roma 71:*

*Fog. 9 Mn. 2294 sub. 19 – P.T. cat. C/3 cons. 81 mq. Sup. cat. 93 mq. Laboratorio artigianale*

Sup. commerciali 95,76 mq x 1.600,0 €/mq = 153.216,00 €

**VALORE STIMATO (arrotondato) .....€ 153.000,00**

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a 153.000,00 € (*Centocinquantatremila/00*).

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

L'immobile in oggetto al momento della presente valutazione non ricade in questa condizione.

#### **CONCLUSIONI**

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

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



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

**ALLEGATI:**

Nelle pagine seguenti sono riportati i seguenti allegati:

1. All. **A** *Visura Catastale*
2. All. **B** *Planimetria Catastale*
3. All. **C** *Titolo di proprietà*
4. All. **D** *Documentazione fotografica*
5. All. **E** *Titoli Concessori*
6. All. **F** *Contratto di Locazione*
7. All. **G** *Immagini satellitari*

Cagliari, 09/03/2023

Il Consulente Tecnico

