

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Giovanni Cossu

Ruolo Esecutivo n. 71/2017

CREDITORE PIGNORANTE

AVV. GIAMPIERO MASSACCI

Via Raffa Garzia 13, Cagliari

DEBITORI



Il Giudice:

Dott.ssa Flaminia Ielo

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Giovanni Cossu

Cagliari, 27/01/2022



PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Cossu, nato a Cagliari il 18/08/1972, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cagliari al n. 5582, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel procedimento a frontespizio. Il giorno 27/04/2021 ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito in modalità telematica avendo ricevuto con provvedimento in data 13/10/2020 dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Flaminia Ielo, 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 vent'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'art. 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 eseguito 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) allegghi 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) allegghi 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.

Oggetto dell'incarico è la stima del valore economico degli immobili siti in Viale Triste n. 16 al Piano Terra e Viale Triste n. 16/A al Piano Seminterrato, Piano Primo e Piano Secondo, nel Comune di Sanluri (SU), e precisamente:

- locale commerciale sito al Piano Terra in Viale Triste n. 16, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 3;
- locale deposito sito al Piano Seminterrato in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 4;



- Ing. Giovanni Cossu -

- abitazione sita al Piano Primo in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 5;
- abitazione sita al Piano Primo in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 6;
- accesso carrabile con rampa di pertinenza dei subalterni 3, 4, 5 e 6 sito al Piano Terra in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 1;
- vano scala di pertinenza dei subalterni 4, 5 e 6 sito in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 2.

OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione del mandato conferitogli per la procedura esecutiva in oggetto, il C.T.U. Dott. Ing. Giovanni Cossu, svolgeva le seguenti operazioni:

- In data 15 Giugno 2021 il sottoscritto effettuava il sopralluogo presso gli immobili siti in Viale Trieste n. 16 e n. 16/A nel Comune di Sanluri (SU) (*Allegato 2: Verbale di sopralluogo*), dopo aver convocato gli esecutati per mezzo di comunicazione formale inviata presso l'immobile oggetto del pignoramento;
- in data 25 Maggio 2021 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sanluri (SU) per effettuare l'accesso agli atti relativi agli immobili oggetto della presente stima, e estrarre le relative copie digitali;
- in data 14 Giugno 2021 e 01 Luglio 2021 il sottoscritto acquisiva visura storica, visura semplice e copia delle planimetrie catastali degli immobili (*Allegato 3: Visura e planimetrie catastali*);
- in data 01 Luglio 2021 acquisiva tramite i servizi online dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare copia delle formalità gravanti sugli immobili oggetto della procedura;
- in data 28 Giugno 2021 contattava tramite mail PEC l'Agenzia dell'Entrate – Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile registrati a nome dei XXXXXXXXXX
- svolgeva attività di ricerca fra gli operatori immobiliari presenti sul territorio del Comune di Sanluri (SU), mediante interrogazione del Servizio Telematico sulle quotazioni immobiliari fornito dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)



dell'Agenda del Territorio e mediante pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda beni simili.

QUESITO N. 1

Il sottoscritto ha provveduto a inviare al sig. [REDACTED] l'informativa per il debitore in data 25 maggio 2021 tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

QUESITO N. 2

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento a nome del Dott. Paolo Emilio Pasolini, relativo ai beni oggetto del pignoramento.

Il sottoscritto ha quindi acquisito:

- Ispezione per iscrizioni e trascrizioni presso il portale dell'Agenda del Territorio con sede a Cagliari, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate nei vent'anni precedenti la data di pignoramento degli immobili ed aggiornate al giorno antecedente la data del rilascio, ovvero al 30/06/2021:

- Iscrizione del 03/06/2010, Reg. Gen. 18892, Reg. Part. 4965

Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 e D.lgs 46/99 di euro 46.059,30, per capitale di euro 23.029,65

Immobile n. 1

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 3
Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Immobile n. 2

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 5
Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Immobile n. 3

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 6
Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Immobile n. 4

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 4
Natura C2 - Magazzini e locali di deposito

Sono presenti altri immobili (omissis)



A Favore: Equitalia Sardegna Spa, Sede Sassari (SS), C.F. 01667270928 Domicilio
ipotecario eletto Equitalia Sard. Spa – Viale Bonaria 33 - Cagliari

Contro: 

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2.

- Iscrizione del 07/10/2014, Reg. Gen. 24051, Reg. Part. 2671

Ipoteca legale derivante da ruolo ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 di euro 64.415,82, per capitale di euro 32.207,91.

Immobile n. 1

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 5

Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Indirizzo Viale Trieste N. 16/A

A Favore: Equitalia Centro S.P.A., Sede Firenze (FI), C.F. 03078981200 Domicilio
ipotecario eletto Via Asproni, 13 - Cagliari

Contro: 


- Iscrizione del 20/12/2016, Reg. Gen. 35515, Reg. Part. 4799

Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo, di euro 38.000,00, per capitale di euro 2.242,65, autorità emittente Tribunale di Cagliari.

Immobile n. 1

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 3

Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Immobile n. 2

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 5

Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Immobile n. 3

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 6

Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Immobile n. 4

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 4

Natura C2 - Magazzini e locali di deposito

Immobile n. 5

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 1

Natura E – Ente comune

Immobile n. 6

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 2

Natura E – Ente comune

Sono presenti altri immobili (omissis).

A Favore: Massacci Giampiero, nato il 06/11/1959 a Cagliari (CA)

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1.

Contro: 



Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2.



Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2.

- Trascrizione del 01/03/2017, Reg. Gen. 6041, Reg. Part. 4585

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili: notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Cagliari in data 14/02/2017, rep. N. 547/2016 per la somma dovuta di euro 23.466,65.

Immobile n. 1

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 3
Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Immobile n. 2

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 5
Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Immobile n. 3

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 6
Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Immobile n. 4

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 4
Natura C2 - Magazzini e locali di deposito

Immobile n. 5

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 1
Natura E – Ente comune

Immobile n. 6

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 2
Natura E – Ente comune

Sono presenti altri immobili (omissis).

A Favore: Massacci Giampiero, nato il 06/11/1959 a Cagliari (CA)

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1.

Contro:



Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2.



Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2.

- Trascrizione del 05/10/2017, Reg. Gen. 28114, Reg. Part. 20782

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili: notificato dal Tribunale di Cagliari in data 14/07/2017, rep. N. 4721/2017.

Immobile n. 1

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 3
Natura D8 - Fabbricati costruiti per esigenze commerciali

Immobile n. 2

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 5



Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Immobilе n. 3

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 6

Natura A2 - Abitazione di tipo civile

Immobilе n. 4

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 4

Natura C2 - Magazzini e locali di deposito

Immobilе n. 5

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 1

Natura E – Ente comune

Immobilе n. 6

Comune di Sanluri (SU) distinto Al N.C.E.U. Al Foglio 27 Particella 2806 Subalterno 2

Natura E – Ente comune

Sono presenti altri immobili (omissis).

A Favore: Fallimento Edilizia Sanluri Soc. Coop. A.R.L. Sede Sanluri (SU)

C.F. 00575630926

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/1.

Contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Per il diritto di proprietà Per la quota di 1/2.

- le planimetrie catastali e le visure catastali dei beni pignorati, (*Allegato 3: Visura e planimetrie catastali*);

- l'atto di compravendita a rogito del Dott. Franco Ibba in data 10/09/1990, presso lo studio notarile;

- il progetto edilizio del Gennaio 1992 (approvato), richiedendo copia dei documenti più significativi, con concessione edilizia di variante n. 138 del 10/12/1992 e autorizzazione di agibilità/abitabilità del 30/11/1994 (*Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessione edilizia e agibilità*);

- copia dei certificati di stato civile degli esecutati richiesti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Sanluri in data 15/07/2021 da cui gli esecutati risultano di *stato libero* (*Allegato 7: Certificati di stato civile degli esecutati*);



QUESITO N. 3

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Sanluri (SU) in Viale Triste n. 16 al Piano Terra e Viale Triste n. 16/A al Piano Seminterrato, Piano Primo e Piano Secondo e precisamente:

1. locale commerciale sito al Piano Terra in Viale Triste n. 16, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 3;
2. locale deposito sito al Piano Seminterrato in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 4;
3. abitazione sita al Piano Primo in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 5;
4. abitazione sita al Piano Secondo in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 6;
5. accesso carrabile con rampa di pertinenza dei subalterni 3, 4, 5 e 6 sito al Piano Terra in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 1;
6. vano scala di pertinenza dei subalterni 4, 5 e 6 sito in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 2.

I due fabbricati adiacenti che ospitano gli immobili si presentano in discrete condizioni.

L'immobile al Piano terra destinato a uso commerciale che ospita un locale bar-pizzeria e il locale deposito nel piano seminterrato sono stati ultimati nell'anno 1994, mentre i due appartamenti al piano primo ed al piano secondo sono stati ultimati nell'anno 1996.

È presente la concessione edilizia numero 138 del 10/12/1992 per la realizzazione di tutti gli immobili oggetto della presente stima e l'autorizzazione di agibilità/abitabilità del 30/11/1994 relativa agli immobili situati al piano terra ed al piano seminterrato.

- 1) Locale commerciale sito al Piano Terra in Viale Triste n. 16**, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 3;

In fase di sopralluogo si è verificato che l'accesso all'edificio, a cui l'immobile appartiene, avviene direttamente dalla strada Viale Triste al numero 16, tramite ampio marciapiede: al locale si accede attraverso un portale ad arco in muratura che incornicia un cancello pedonale in metallo. Da qui si accede ad un ampio viale



pedonale scoperto pavimentato in pietra che porta all'accesso al locale tramite pensilina di ingresso. Nell'area esterna antistante e perimetrale del locale, pavimentata in pietra, sono presenti tavolini e sedie all'aperto dotati di ombrelloni parasole.

Il locale all'interno si presenta in buone condizioni. È composto dall'area bar adiacente all'ingresso e da un'ampia sala con la presenza di tavolini distribuiti in tutto l'ambiente, un tavolo da biliardo ed il bancone per la preparazione delle pizze con il forno a legna alle spalle.

Un lato della sala è quasi totalmente costituito da ampie vetrate (con due uscite verso l'esterno) che permettono di illuminare tutta la sala.

In fondo al locale troviamo il blocco bagni e la cucina. Il blocco bagni è composto da un bagno per disabili attualmente in disuso dotato di ampio antibagno, un bagno per le donne ed un bagno per uomini entrambi dotati di ampio antibagno e due wc. La cucina, attualmente utilizzata come deposito, è dotata di un wc con antibagno/spogliatoio per i dipendenti. Nella cucina è presente una scala di collegamento con il locale al piano seminterrato.

L'immobile confina a Sud con la strada Viale Triste, mentre negli altri lati con altre proprietà.

L'altezza netta utile interna è di 3,50 m. La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

Piano Terra:	
Sala	mq 243,82
Cucina	mq 40,41
Blocco servizi igienici	mq 21,12
Totale superficie utile	mq 305,35
Area di pertinenza esterna	mq 74,40
Totale superficie esterna	mq 74,40

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature e le finiture dell'immobile risultano essere in buone condizioni.

L'accesso dal marciapiede porta al cortile esterno delimitato da una rete che lo separa dall'area adiacente carrabile con parcheggio; il pavimento è rivestito in elementi di



pietra irregolari. Dall'area esterna si ha accesso al locale tramite tre gradini ed un pianerottolo rivestiti in marmo.

Si ha accesso all'area esterna anche da due porte vetrate poste nella sala dotate di maniglione antipanico.

Gli infissi esterni, in ottime condizioni, sono in alluminio con vetro antisfondamento e le finestre sono dotate di elementi oscuranti a rullo.

Le porte interne di accesso ai bagni e alla cucina sono in legno con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno e della cucina realizzate in piastrelle di ceramica.

La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti in mattonelle chiare di materiale ceramico, in buono stato, ed è presente il battiscopa dello stesso materiale alto 8 cm.

I sanitari presenti nei bagni sono in buono stato tranne per il bagno dei disabili attualmente in disuso.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

La sala è dotata di controsoffitto per l'alloggiamento degli impianti. L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto e a parete.

L'impianto idrico risulta funzionante.

È presente l'impianto di condizionamento centralizzato funzionante, con le unità esterne poste nella terrazza dell'appartamento posto nel fabbricato adiacente, al piano primo.

L'esercizio commerciale è attualmente attivo.



2) Locale deposito sito al Piano Seminterrato in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 4;

In fase di sopralluogo si è verificato che l'ingresso all'immobile avviene tramite un viale carrabile con accesso in Viale Triste n. 16/A. Attraverso un cancello in metallo adiacente all'ampio marciapiede si accede al viale che porta alla rampa asfaltata anch'essa carrabile che conduce all'ingresso del deposito posto al piano seminterrato.

Tramite un infisso vetrato a tre ante si accede al locale composto da un magazzino, una scala che conduce alla cucina presente al Piano Terra ed un'altra scala che collega



questo piano con il fabbricato contenente gli appartamenti. Nel piccolo ripostiglio presente nel sottoscala che collega alla cucina, è stato installato un wc.

L'altezza netta utile interna è di 2,40 m.

La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

Piano Seminterrato:	
Magazzino	mq 114,82
Ripostiglio-sottoscala	mq 7,60
Totale superficie utile	mq 122,42

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature e le finiture dell'immobile non risultano essere in buone condizioni in quanto sono evidenti importanti tracce di umidità di risalita, con conseguente distacco di intonaco, sulle pareti e sul soffitto nelle superfici adiacenti alle murature.

Il magazzino è diviso in due aree da una parete in cartongesso: l'area contenente la scala di accesso al fabbricato comprendente gli appartamenti non è accessibile in quanto il proprietario non trova la chiave di accesso, ma il locale è ispezionabile dalla porta vetrata e si riscontra che è regolarmente adibita a magazzino.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti in mattonelle di materiale ceramico ed è presente il battiscopa dello stesso materiale alto 8 cm.

Il locale è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia. L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto.

3) Abitazione sita al Piano Primo in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 5;

L'accesso al fabbricato comprendente i due appartamenti siti al piano primo e secondo piano avviene dal cancello carrabile prospiciente il marciapiede, posto al civico 16/A di Viale Trieste; da qui si accede ad un'area esterna con pavimentazione in pietra irregolare da cui, attraverso tre gradini, si ha accesso al fabbricato.



L'ingresso al fabbricato avviene attraverso una porta in metallo da cui si accede ad una scala, con pavimento rivestito in marmo e corrimano in legno, che, dal piano terra, conduce ai piani degli appartamenti.

Ogni piano dello stabile comprende un solo immobile. Arrivati al primo piano dell'edificio si accede all'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione che è costituita da un ingresso-soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, due bagni ed un ripostiglio.

Dalla cucina e dalla camera da letto singola si accede tramite porta-finestra ad una piccola terrazza; da qui è possibile accedere al lastrico solare non pavimentato di copertura del piano terra, dove sono alloggiati le unità esterne degli impianti del locale bar pizzeria sottostante. È presente anche un balcone accessibile dalla sala da pranzo.

L'immobile presenta i quattro affacci liberi. L'altezza netta utile interna è di 2,75 m.

La superficie utile (calpestabile) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:

Piano Primo:	
Ingresso-soggiorno	mq 19,00
Pranzo	mq 13,55
Cucina	mq 9,42
Disimpegno	mq 5,27
Servizio igienico 1	mq 5,05
Servizio igienico 2	mq 7,45
Camera da letto 1	mq 11,00
Camera da letto matrimoniale	mq 14,05
Camera da letto 2	mq 9,74
Ripostiglio	mq 1,98
Totale superficie utile	mq 96,51
Balcone	mq 7,95
Terrazza	mq 22,08
Totale superficie esterna (balcone e terrazza)	mq 30,03



Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture risultano essere in condizioni discrete anche se in alcuni punti si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua dall'esterno.

All'appartamento si accede tramite porta blindata.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e maniglie in ottone dorato, tutti in ottimo stato e dotati di persiane esterne.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno e della cucina realizzate in piastrelle di ceramica (fino ad un'altezza di 1,80 m nella parete attrezzata della cucina e di 2,10 m nei bagni).

La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti in mattonelle di materiale ceramico (45 cm x 45 cm), in buono stato, ed è presente il battiscopa dello stesso materiale alto 8 cm.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.

L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldabagno elettrico posto nei bagni.

È presente l'impianto di condizionamento caldo-freddo funzionante con un'unità interna posta nell'ingresso-soggiorno e l'unità esterna posta nel balcone accessibile dalla sala da pranzo.

Sono presenti l'impianto TV, l'impianto telefonico e l'impianto citofonico.

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono ben illuminati e areati sia in maniera naturale che artificiale.

Dall'ingresso si accede al soggiorno e alla cucina, entrambi dotati di accesso all'esterno: tramite una porta finestra dal soggiorno si accede al balcone e dalla cucina alla terrazza a livello.

Il disimpegno centrale collega il soggiorno, la cucina, le camere da letto, i due bagni e il ripostiglio.

Nelle camere da letto singole si notano evidenti tracce di umidità e conseguenti distacchi di intonaco dovute probabilmente ad infiltrazioni d'acqua provenienti dai balconi situati al piano sovrastante.



Anche una delle due camere da letto singole (quella esposta a sud-ovest) ha accesso alla terrazza esterna tramite porta finestra.

I bagni presentano entrambe aerazione naturale; i sanitari all'interno sono in buone condizioni.

La pavimentazione dei balconi è realizzata in mattonelle di materiale ceramico.

Il parapetto che delimita il lastrico dove sono posizionati gli impianti ed i lucernai del locale commerciale è realizzato in muratura, intonacato e tinteggiato, ha un'altezza di 1 m cm con elemento di marmo in sommità.

L'appartamento è occupato da un'altra famiglia in regime di affitto.

4) Abitazione sita al Piano Secondo in Viale Trieste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 6;

L'accesso al fabbricato comprendente i due appartamenti siti al piano primo e secondo piano avviene dal cancello carrabile prospiciente il marciapiede, posto al civico 16/A di Viale Trieste; da qui si accede ad un'area esterna con pavimentazione in pietra irregolare da cui, attraverso tre gradini, si ha accesso al fabbricato.

L'ingresso al fabbricato avviene attraverso una porta in metallo da cui si accede ad una scala, con pavimento rivestito in marmo e corrimano in legno, che, dal piano terra, conduce ai piani degli appartamenti.

Ogni piano dello stabile comprende un solo immobile. Arrivati al secondo piano dell'edificio si accede all'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione che è costituita da un ingresso-soggiorno, una sala da pranzo, una cucina, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, due camere da letto singole, due bagni ed un ripostiglio.

Dalla cucina, dalla camera da letto singola e dalla sala da pranzo si accede tramite porta-finestra ad un balcone che corre lungo tutto il lato dell'edificio.

L'immobile presenta i quattro affacci liberi.

L'altezza netta utile interna è di 2,75 m.

La superficie utile (calpestable) al netto delle murature è così suddivisa fra gli ambienti:



Piano Primo:	
Ingresso-soggiorno	mq 19,00
Pranzo	mq 13,55
Cucina	mq 9,42
Disimpegno	mq 5,27
Servizio igienico 1	mq 5,05
Servizio igienico 2	mq 7,45
Camera da letto 1	mq 11,00
Camera da letto matrimoniale	mq 14,05
Camera da letto 2	mq 9,74
Ripostiglio	mq 1,98
Totale superficie utile	mq 96,51
Balcone	mq 22,98
Totale superficie esterna (balcone)	mq 22,98

Alla luce del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che le murature dell'unità immobiliare e le finiture risultano essere in condizioni discrete anche se si nota la presenza di tracce di umidità dovute a leggere infiltrazioni provenienti dalla copertura.

All'appartamento si accede tramite porta blindata.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e maniglie in ottone dorato, tutti in ottimo stato e dotati di persiane esterne.

Le porte interne di accesso alle stanze sono in legno con maniglie in ottone dorato lucido.

Le finiture delle superfici, sia verticali che orizzontali sono realizzate con intonaco civile liscio e tinteggiate, tranne le pareti del bagno e della cucina realizzate in piastrelle di ceramica (fino ad un'altezza di 1,80 m nella parete attrezzata della cucina e di 2,10 m nei bagni).

La pavimentazione è realizzata in tutti gli ambienti in mattonelle di materiale ceramico (45 cm x 45 cm), in buono stato, ed è presente il battiscopa dello stesso materiale alto 8 cm.

L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante del tipo sottotraccia.



L'impianto di illuminazione è presente tramite elementi a sospensione dal soffitto.

L'impianto idrico risulta funzionante e l'acqua calda sanitaria è affidata ad uno scaldabagno elettrico posto nei bagni.

È presente l'impianto di condizionamento caldo-freddo funzionante con un'unità interna posta nell'ingresso-soggiorno e nel disimpegno e l'unità esterna posta nel balcone accessibile dalla sala da pranzo.

Sono presenti l'impianto TV, l'impianto telefonico e l'impianto citofonico.

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono ben illuminati e areati sia in maniera naturale che artificiale.

Dall'ingresso si accede al soggiorno e alla cucina, entrambi dotati di accesso all'esterno: tramite una porta finestra si accede al balcone.

Il disimpegno centrale collega il soggiorno, la cucina, le camere da letto, i due bagni e il ripostiglio.

Nelle stanze si notano evidenti tracce di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura.

Anche una delle due camere da letto singole (quella esposta a sud-ovest) ha accesso al balcone tramite porta finestra.

I bagni presentano entrambe aerazione naturale; i sanitari all'interno sono in buone condizioni.

La pavimentazione dei balconi è realizzata in mattonelle di materiale ceramico.

Il parapetto del balcone è in muratura e elementi in legno.

QUESITO N. 4

Dagli accertamenti e dal sopralluogo effettuati è emerso che l'immobile corrisponde a quanto descritto nel verbale di pignoramento.

QUESITO N. 5

Gli immobili oggetto della perizia risultano regolarmente accatastati in data 04/06/2008. Le planimetrie catastali risultano conformi al progetto ed alla situazione rilevata.



QUESITO N. 6

Il fabbricato, al quale appartiene l'immobile oggetto del pignoramento, ricade nel Comune di Sanluri in zona B1 del vigente Piano Urbanistico Comunale: "Zona B - Residenziale di ristrutturazione e completamento. Sottozona B1 - Ristrutturazione".

Il sottoscritto C.T.U. ha acquisito la documentazione progettuale relativa all'unità oggetto del pignoramento, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Sanluri, che consiste in copia della Concessione Edilizia n. 138 del 10/12/1992, copia dei relativi elaborati progettuali (timbrati e firmati dall'Ufficio Tecnico), certificato di collaudo statico e Autorizzazione di Agibilità/Abitabilità del 30/11/1994.

La costruzione risulta conforme agli elaborati approvati con concessione edilizia in termini di superficie e volumi realizzati, ma è stata realizzata in maniera difforme la distribuzione interna degli ambienti degli appartamenti al primo e secondo piano che risulta variata ma conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

Nel seminterrato è stato realizzato un servizio igienico contenente un WC anch'esso in difformità alla concessione edilizia, in cui dovrà essere installato un impianto di aerazione forzata per renderlo conforme alla normativa urbanistico-edilizia vigente.

Tali diverse distribuzioni degli spazi interni non interessano le parti strutturali del fabbricato.

In relazione alle difformità riscontrate, le stesse possono essere sanate tramite la presentazione di una pratica Scia in sanatoria con un accertamento di conformità con una sanzione pecuniaria di 500,00 €.

(Allegato 4: Elaborati del Progetto edilizio, Concessione edilizia e Agibilità).

QUESITO N. 7

È possibile vendere gli immobili in maniera distinta e nel calcolo della stima verranno suddivisi. Dal punto di vista costruttivo gli immobili (locale commerciale, deposito e due appartamenti) risultano già separati con accessi distinti.

QUESITO N. 8

Quesito non applicabile.



QUESITO N. 9

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 15/06/2021, il sottoscritto ha potuto constatare che gli immobili risultavano così occupati:

- Locale commerciale; occupato da terzi con contratto di affitto;
- Appartamento al piano primo: occupato da terzi con contratto di affitto;
- Appartamento al piano secondo: occupato dai proprietari, i [REDACTED]

È stata richiesta copia, presso lo studio Notarile Associato dei Dottori Ibba Franco e Bianco Giorgia di Sanluri, dell'atto di compravendita stipulato tra [REDACTED] che ne attesta quindi la proprietà. L'atto ha data 10/09/1990, antecedente alla data di Trascrizione del pignoramento, ovvero 01/03/2017.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cagliari, Direzione Provinciale di Cagliari, Ufficio Territoriale di Cagliari 2, sono stati richieste le copie dei contratti di locazione registrati relativamente ai beni pignorati. (*Allegato 6: Contratti di locazione*)

Vi sono due contratti di locazione in essere: uno per il locale commerciale al piano terra ed uno per l'abitazione al piano primo, entrambe intestati allo stesso locatario.

Il contratto di locazione del locale commerciale è stato stipulato in data 25/02/2021 e registrato in data 19/03/2021. Il corrispettivo indicato nel contratto risulta essere di 19.200,00 euro annui: la cifra si ritiene congrua. Il contratto ha durata di 6 anni rinnovabile automaticamente per altri 6 anni. Può essere espressa disdetta con preavviso di 6 mesi.

Il contratto di locazione dell'abitazione è stato stipulato in data 04/03/2019 e registrato in data 04/03/2019. il corrispettivo indicato nel contratto risulta essere di 300,00 euro annui: la cifra non si ritiene congrua, si reputa che sia inferiore alla stima per la locazione dell'appartamento. Il contratto ha durata di 4 anni rinnovabile automaticamente per altri 4 anni. Può essere espressa disdetta con preavviso di 6 mesi.

QUESITO N. 10

Quesito non applicabile.



QUESITO N. 11

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che sugli immobili non gravano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO N. 12

Dalla documentazione acquisita e dalle ricerche effettuate, è stato verificato che l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO N. 13

Per determinare il valore commerciale degli immobili oggetto della perizia si adotterà il criterio di stima sintetico-comparativa. La stima verrà definita facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, ai dati rilevati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato sul sito dell'Agenzia del Territorio e a pubblicazioni relative alle compravendite effettuate per quanto riguarda beni simili. Si sono inoltre applicati i coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media, valutando in tal modo situazioni contingenti riguardanti sia l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sia lo stabile del quale quest'ultimo fa parte.

Locale commerciale:

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze (0,20)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,90)
- Coefficienti svalutazione immobili locati (0,85)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **320,23 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali e della superficie della pertinenza esterna computata al 20 %*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 1.100,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti



correttivi (*coeff. di età, qualità e stato e coeff. di svalutazione degli immobili locati*), si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **841,50 €/mq**:

$$1.100,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,85 = 841,50 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$841,50 \text{ €/mq} \times 320,23 \text{ mq} = \mathbf{269.473,55 \text{ €}}$$

Locale deposito:

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti magazzini/depositi (0,88)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,80)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **122,42 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 800,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*Coeff. di magazzino/depositi e coeff. di età, qualità*), si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **563,20 €/mq**:

$$800,00 \text{ €/mq} \times 0,88 \times 0,80 = 563,20 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$563,20 \text{ €/mq} \times 122,42 \text{ mq} = \mathbf{68.946,95 \text{ €}}$$

Appartamento I Piano:

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze (0,20-0,25)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,90)
- Coefficienti svalutazione immobili locati (0,80)
- Coefficienti di livello di piano (1)
- Coefficienti correttivi (1,02)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **102,92 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali e della superficie delle pertinenze esterne*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 1.000,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti



correttivi (*coeff. di età, qualità e stato, coeff. livello di piano, coeff. correttivi e coeff. di svalutazione degli immobili locati*), si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **734,40 €/mq**:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 1 \times 0,90 \times 1,02 \times = 734,40 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$734,40 \text{ €/mq} \times 102,92 \text{ mq} = \mathbf{75.584,45 \text{ €}}$$

Appartamento II Piano:

I coefficienti applicati sono:

- Coefficienti delle pertinenze (0,25)
- Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione (0,75)
- Coefficienti di livello di piano (0,90)
- Coefficienti correttivi (1,02)

Si parte dal valore della superficie lorda dell'immobile sottoposto a pignoramento pari a **112,66 mq** (*comprensiva dell'ingombro dei muri perimetrali, del posto auto all'80% e della superficie delle pertinenze esterne*).

Il valore medio di mercato, per unità di superficie lorda, dalle ricerche effettuate è stimato pari a 1.000,00 €/mq che, moltiplicato per il prodotto dei coefficienti correttivi (*coeff. di età, qualità e stato, coeff. livello di piano e coeff. correttivi*), si ottiene il valore corretto per unità di superficie lorda pari a **688,50 €/mq**:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 0,90 \times 0,75 \times 1,02 \times = 688,50 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore complessivo dell'immobile sarà

$$688,50 \text{ €/mq} \times 112,66 \text{ mq} = \mathbf{77.566,41 \text{ €}}$$

QUESITO N. 14

Quesito non applicabile in quanto non sono presenti spese fisse di gestione, spese straordinarie deliberate o spese condominiali.

CONCLUSIONI

Si riporta quindi di seguito un prospetto di riepilogo della stima economica:



DESCRIZIONE	Mq (sup. commerciale)	€/mq	€
Locale commerciale sito al Piano Terra in Viale Triste n. 16, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 3;	320,23	841,50	269.473,55
Locale deposito sito al Piano Seminterrato in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 4;	122,42	563,20	68.946,95
Abitazione sita al Piano Primo in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 5;	102,92	734,40	75.584,45
Abitazione sita al Piano Secondo in Viale Triste n. 16/A, censito al N.C.E.U. al Foglio 27, Part. 2806, Sub. 6;	112,66	688,50	77.566,41
Totale			491.571,36
<i>A dedurre:</i>			
Oneri di sanatoria e pratica amministrativa			2.500,00

QUADRO ECONOMICO	€
<u>TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE</u>	<u>489.071,36</u>

Sulla base degli accertamenti e delle valutazioni effettuate, poste le suddette conclusioni, il CTU ritiene di aver compiuto con rigosità e completezza ogni operazione utile al fine di fornire all'Ill.mo Sig. Giudice tutti i riscontri sollecitati con i quesiti postogli.

La presente perizia è composta di 26 (ventisei) pagine e n. 9 allegati.

Cagliari, 27/01/2022

Il C.T.U.

Ing. Giovanni Cossu



Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Verbale di sopralluogo
3. Visura e planimetrie catastali
4. Elaborati del Progetto Edilizio, Concessione edilizia e Agibilità
5. Copia atto notarile
6. Contratti di locazione
7. Stato civile

