

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 314/99

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA D. ARU



- **DEBITORE**

.....

- **CREDITORE PIGNORANTE**

BANCO DI SARDEGNA SPA

- **CREDITORE INTERVENUTO**

INTESA GESTIONE CREDITI SPA

- **CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

ING. ALESSANDRO FADDA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E ALLEGATI

TRIBUNALE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

(Procedimento iscritto al N° **314/99** del Ruolo Esecuzioni)

DEBITORE

CREDITORE PIGNORANTE

Banco di Sardegna (Avv. E. Mesina ed E. Napoli)

CREDITORE INTERVENUTO

Intesa Gestione Crediti Spa (Avv. R. Gutierrez)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E ALLEGATI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO : ING. ALESSANDRO FADDA.

INDICE

Per comodità espositiva dello scrivente e facilità di consultazione per chi legge, la presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata suddivisa nei seguenti paragrafi :

1 – Premessa.....	pag. 3
2 – Termini dell'incarico.....	pag. 3
3 – Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 7
4 – Risposte ai quesiti.....	pag. 8
5 – Conclusioni.....	pag. 27
6 – Verbale di Deposito di Consulenza Tecnica.....	pag. 28
7 – Allegati.....	pag. 29

1 – PREMESSA

Per incarico del Signor Giudice Dott.ssa Donatella Aru della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cagliari, conferito in data 23 febbraio 2007, in ordine al Procedimento Esecutivo di cui a margine, il sottoscritto ing. Alessandro Fadda, nato a Cagliari il 12 settembre 1968, Codice Fiscale FDDL68P12B354J, residente nel Comune di Cagliari in via Helsinki n° 18, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari (n°4294) ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, ha redatto la presente relazione peritale intesa ad accertare quanto richiesto nel verbale dell'udienza del 23 febbraio 2007.

2 – TERMINI DELL'INCARICO

All'udienza del 23 febbraio 2007, dopo il giuramento di rito, il Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c, affidò allo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio il seguente incarico :

1) **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;

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **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; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) **segnalando** eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

2) **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 etc.);

3) **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;

4) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) **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 al 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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del

D. Lvo 378/01, indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/ permesso in sanatoria, ovvero dica se la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

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; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

12) **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

13) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile;

Il Giudice dell'Esecuzione, nel corso dell'udienza del 23 febbraio 2007, dispose, 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) **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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 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;
- c) **intervenga** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico qualora le parti abbiano fatto pervenire, nel termine di cui al superiore capo b), osservazioni all'elaborato peritale;
- d) **depositi, quaranta** 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, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- e) **alleggi** 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);
- f) **alleggi** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o 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;
- g) **segnali** tempestivamente al custode (o se non nominato in sostituzione del debitore, al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

- h) **formuli** tempestiva istanza di proroga del termine per il deposito della relazione in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

3 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio (comunicato con lettera raccomandata A/R al debitore ed ai legali del creditore pignorante e del creditore intervenuto) il 19 aprile 2007, con un sopralluogo presso l'Ufficio del Catasto di Cagliari. Nello svolgimento dell'incarico conferitogli, lo scrivente CTU ha tenuto conto di quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con l'Ordinanza del 24.04.2007, ed ha limitato gli accertamenti peritali ai beni pignorati in odio a

Lo svolgimento delle operazioni di Consulenza Tecnica è proseguito con l'acquisizione, presso l'Ufficio Tecnico Comune di Santadi, delle pratiche edilizie concernenti gli immobili oggetto del Procedimento Esecutivo e con l'effettuazione, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, delle "Visure Ipotecarie" per la rideterminazione delle quote spettanti ai comproprietari degli immobili pignorati; presso l'Archivio Storico Notarile sono stati reperiti gli "Atti di Provenienza" degli immobili in esame.

Successivamente, lo scrivente CTU ha eseguito le indagini di mercato per determinare i prezzi medi praticati in recenti compravendite nella zona di interesse.

Essendo risultati vani tutti i tentativi di accedere agli immobili pignorati, anche perché, in seguito al decesso del debitore e custode *ex lege* del compendio pignorato, non è stato possibile individuare un interlocutore che ne consentisse l'accesso, lo scrivente CTU ha elaborato la presente relazione sulla base degli elementi conoscitivi ricavati dai sopralluoghi effettuati all'esterno degli immobili in oggetto e delle informazioni contenute nella documentazione ad essi relativa, in quanto i dati acquisiti erano tali da consentire una stima attendibile del compendio pignorato, effettuata senza accessi interni.

Per effettuare la verifica di conformità degli immobili pignorati alle norme edilizie ed urbanistiche, ci si è avvalsi delle immagini aeree disponibili presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi.

A conclusione delle operazioni peritali, lo scrivente ha inviato la presente Relazione di Consulenza Tecnica ai Creditori, Pignorante ed Intervenuto, ed ai . (in Allegato III è riportata la copia delle ricevute delle Raccomandate relative alla spedizione postale).

4 – RISPOSTE AI QUESITI

- **Risposta al quesito n°1.**

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., composta dal Certificato notarile, redatto dal Notaio Dott. Paolo Macciotta, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riguardanti i beni pignorati.

In merito alle risultanze delle visure catastali relative all' immobile pignorato costituito dal terreno edificabile sito in Santadi e distinto al Catasto Terreni nella Sezione E, Foglio 4, Mappali 513 e 896 (ex mappale 256/b), lo scrivente CTU rileva che esse riportano in modo completo le informazioni che si potevano trarre, all'atto del Pignoramento, dai documenti disponibili presso l'Ufficio del Catasto di Cagliari relativamente al sopra menzionato immobile. Infatti, alla data in cui venne trascritto il Pignoramento (25.11.1998), le due unità immobiliari contenute nel fabbricato che attualmente sorge sul terreno prima citato non erano ancora agli atti dell'Ufficio del Catasto. Esse sono entrate a far parte degli atti dell'Ufficio del Catasto a partire dal 25 maggio 2006, in seguito ad un "Accertamento d'Ufficio" eseguito dall'Agenzia del Territorio di Cagliari, reso necessario a causa delle omissioni e delle inadempienze che i funzionari del Catasto hanno attribuito al proprietario degli immobili pignorati, dopo che quest'ultimo, nell'anno 1994, aveva effettuato la "Denuncia di nuova costruzione" delle due unità immobiliari citate.

Di seguito, sulla base dei documenti in atti, si riportano il "Quadro Sinottico della Provenienza" e l'"Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli" relativi a ciascuno degli immobili che fanno parte del compendio pignorato.

a) **Immobile n°1** : Terreno edificabile sito in Comune di Santadi, Loc. San Nicolò, censito al Catasto Terreni nella Sezione E, Foglio 4, Mappali 513 e 896 (ex mappale 256/b).

Come già accennato in precedenza, sul terreno di cui trattasi sorge, attualmente, un fabbricato contenente due unità immobiliari, censite al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, con i rispettivi subalterni 2 e 3, edificato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n°39 del 22.07.1988 (ved. Allegato I.c).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

1) Rogito Dottor Antonio Loi in data 03/09/1950 Rep. 11569/5121

Compravendita

Favore :

Contro :

Contro :

Contro :

- in Santadi : Sezione E, Foglio 4, mappale 256/b; mq 150

Trascritta a Cagliari il 23/09/1950 Cas. 8342 Art. 6752 Vol. 2654/152

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Presidente Tribunale di Cagliari in data 03/02/1995 Rep. 569

Ipoteca Giudiziale di Lire 180.000.000 in forza del decreto ingiuntivo per il credito di Lire 102.646.159

Favore : Banco di Sardegna Spa

Contro :

Iscritta a Cagliari il 07/03/1995 Cas. 5778 Art. 883

- 2) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 06/11/1998 Rep. 1611

Verbale di Pignoramento Immobili per il credito di Lire 126.433.675

Favore : Banco di Sardegna Spa

Contro :

Trascritto a Cagliari il 25/11/1998 Cas. 28894 Art. 19665

- 3) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 17/06/1999 Rep. 792

Verbale di Pignoramento Immobili per il credito di Lire 126.433.000

Favore : Banco di Sardegna Spa

Contro :

Trascritto a Cagliari il 15/07/1999 Cas. 20280 Art. 13452

- c) **Immobile n°2** : Fabbricato sito in Santadi nella via Umberto I al n. 11, censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

- 1) In base alla partita catastale n. 642 l'immobile risulta intestato a .

- 2) Ufficio del Registro di Iglesias in data 09/10/1954
Successione apertasi il 10/09/1954 Den. n. 24 Vol. 375

Contro : .

Favore : [

Favore :]

Favore : .

Favore

Favore :

Trascritta a Cagliari il 12/10/1954 Cas. 9590 Art. 8756 Vol. 2867/156
N.B.: non indicato il Foglio 5 mappale 783 - 522

- 3) Rogito Dottor Toscano in data 21/03/1965 Rep. 6491
Donazione

Favore : . .

Favore : .

Contro :

- in Santadi Sez. E - Foglio 5 mappali 783 - 522

(Per 1/2)

Trascritta a Cagliari il 16/04/1965 Cas. 5575 Art. 4719

- 3a) Rogito Dottor Toscano in data 21/03/1965 Rep. 6491
Compravendita

Favore :

Favore :

Contro :

Contro :

- in Santadi Sez. E - Foglio 5 mappali 783 - 522
(Per 1/4)

Trascritta a Cagliari il 16/04/1965 Cas. 5575 Art. 4719

ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Rogito Dottor Antonio Loi in data 14/10/1968 Rep. 31505/3045
Ipoteca di Lire 3.600.000 in favore della RAS contro
garanzia del mutuo di Lire 3.050.000 estinguibile in anni 6 mediante n. 12 semestralità di Lire 279.624, concesso a .

Iscritta a Cagliari il 29/10/1968 Cas. 17993 Art. 1277

- 2) Ipoteca Legale di Lire 55.500.000 in favore delle Finanze dello Stato contro
a garanzia del capitale di Lire 55.500.000

Iscritta a Cagliari il 26/10/1984 Cas. 23827 Art. 1928.

- 3) Presidente Tribunale di Cagliari in data 03/02/1995 Rep. 569
Ipoteca Giudiziale di Lire 180.000.000 in forza del decreto ingiuntivo per il credito
di Lire 102.646.159

Favore : Banco di Sardegna Spa

Contro :

Iscritta a Cagliari il 07/03/1995 Cas. 5778 Art. 883

- 4) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 06/11/1998 Rep. 1611
Verbale di Pignoramento Immobili per il credito di Lire 126.433.675

Favore : Banco di Sardegna Spa

Contro : , ...

Trascritto a Cagliari il 25/11/1998 Cas. 28894 Art. 19665.

- 5) Ufficiale Giudiziario Corte D'Appello in data 17/06/1999 Rep. 792
Verbale di Pignoramento Immobili per il credito di Lire 126.433.000

Favore : Banco di Sardegna Spa

Contro :

Trascritto a Cagliari il 15/07/1999 Cas. 20280 Art. 13452.

• **Risposta al quesito n°2.**

Si riporta, di seguito, la descrizione degli immobili pignorati, sulla base degli elementi rilevati nel corso dei sopralluoghi effettuati al loro esterno e delle informazioni tratte dalla documentazione ad essi inerente.

- a) Descrizione dell'**Immobile n°1** : Terreno edificabile sito nel Comune di Santadi, Località San Nicolò;
- Dati catastali (non più attuali) : Sezione E, Foglio 4, Mappale 513 e Sezione E, Foglio 4, Mappale 896 (ex mappale 256/b);
 - Confini (a partire da nord, in senso orario; cfr. Stralcio Catastale della Sezione E, Foglio 4 riportato in Allegato 1.b) : altra proprietà (particella 907), altra proprietà (particelle 908 e 590), via Mazzini;
 - Superficie = mq 150 (145 mq il Mappale 513 e 5 mq il Mappale 896).

Si procede ora alla descrizione delle due distinte unità immobiliari, aventi destinazione d'uso residenziale (nel seguito individuate rispettivamente come **Immobile n°1/a** ed **Immobile n°1/b**) che, come già detto in precedenza, fanno parte del fabbricato che è stato edificato sul terreno sopra menzionato, in seguito al rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Santadi, della Concessione Edilizia n°39 del 22.07.1988 (ved. Allegato 1.c). Il fabbricato di cui trattasi, osservato dall'esterno, appare in buono stato di conservazione (ved. foto in copertina e foto n° 1 in Allegato 1.g). Le due

unità immobiliari in esso contenute hanno un ingresso comune dalla via Mazzini al numero civico 80, costituito da un portone in legno, largo circa due metri, visibile sulla destra della fotografia in copertina.

- Descrizione dell'**Immobile n°1/a** : Unità immobiliare ubicata nel Comune di Santadi, nella via Mazzini, al piano terra, con ingresso dal civico 80 e dal civico 82, avente destinazione d'uso residenziale. Si precisa che non esistono altre unità immobiliare al piano terra del numero civico 80 ed 82.
- Dati catastali attuali : l'unità immobiliare in esame è censita al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2, con categoria A/4 e classe 4; essa ha una consistenza di 6,5 vani e la Rendita Catastale è pari a 292,06 Euro.
- Confini (a partire da nord in senso orario; cfr. Stralcio Catastale della Sezione E, Foglio 4 riportato in Allegato 1.b) : altra proprietà (particella 907), altra proprietà (particelle 908 e 590), via Mazzini;
- Superficie calpestabile : mq 92;
- Pertinenze ed accessori : corte interna di dimensioni 4,5 m x 4,8 m circa ed ingresso comune;

Il disegno (ved. Allegato 1.d) allegato al progetto edilizio approvato mostra che l'unità immobiliare pignorata si compone di un ingresso, un andito, quattro camere, un bagno ed un servizio, e che ad essa si accede, oltre che dal già citato ingresso comune ubicato nella via Mazzini al n°80, anche dall'ingresso, chiuso da una porta in legno, visibile nella parte centrale della foto n°1 riportata in Allegato 1.g, contraddistinto dal numero civico 82.

L'appartamento, tuttora abitato, si può ragionevolmente ritenere dotato dell'impianto elettrico ed idrico sanitario. Lo scrivente Consulente Tecnico ha accertato che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi non risulta depositata la "Dichiarazione di Conformità" dell'impianto elettrico alla Legge 46/90.

- Descrizione dell'**Immobile n°1/b** : Unità immobiliare ubicata nel Comune di Santadi, nella via Mazzini, al piano primo del numero civico 80, avente destinazione d'uso residenziale. All'unità immobiliare in esame si accede dall'ingresso comune ubicato, come detto, in corrispondenza del numero civico 80, visibile sulla destra della foto in copertina. Si precisa che non esistono altre unità immobiliare al piano primo del civico 80.
- Dati catastali attuali : l'unità immobiliare in esame è censita al Catasto dei Fabbricati, nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3, con categoria A/3 e classe 3; essa ha una consistenza di sei vani e la Rendita Catastale è pari a 309,87 Euro.
- Confini (a partire da nord in senso orario) : altra proprietà (particella 907), altra proprietà (particelle 908 e 590), via Mazzini;
- Superficie calpestabile : mq 110;

- Pertinenze ed accessori : ingresso comune e scala di accesso ad uso esclusivo.

Il disegno allegato al progetto edilizio approvato (cfr. Allegato 1.e) mostra che l'unità immobiliare di cui trattasi si compone di un soggiorno, tre camere, una cucina, un bagno ed un servizio.

L'appartamento, tuttora abitato, si può ritenere dotato dell'impianto elettrico ed idrico sanitario. Lo scrivente Consulente Tecnico ha accertato che presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi non risulta depositata la "Dichiarazione di Conformità" dell'impianto elettrico alla normativa vigente.

b) Descrizione dell'**Immobile n°2** : Fabbricato sito nel Comune di Santadi, nella via Umberto I al numero civico 14, dotato di un secondo ingresso ubicato nella via Carcere al numero civico 7, avente destinazione d'uso commerciale ed artigianale.

- Dati catastali attuali : l'immobile in questione è censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, al Foglio 5, Mappali 522- 247 (ex 783), con categoria A/6;
- Confini (a partire da nord in senso orario; cfr. Planimetria Catastale riportata in Allegato II.c) : via Umberto I, altra proprietà (particella 248), via Carcere, altra proprietà (particella 430);
- Superficie calpestabile : mq 60 circa il Piano Terra adibito a negozio, mq 160 circa la tettoia, al piano terra, adibita a falegnameria e mq 60 circa il Piano Primo adibito ad uffici;

L'immobile in oggetto versa in uno stato di conservazione assai trascurato, come appare evidente dalle fotografie n°2 e n°3 (cfr. Allegato II.e). Esso si compone (cfr. Allegato II.c) di due corpi di fabbrica adiacenti e comunicanti : il primo corpo di fabbrica, in muratura portante, si eleva due piani fuori terra, ha dimensioni planimetriche lorde di 8,3 m x 9,8 m, e si affaccia sulla via Umberto I (cfr. foto n°2 in Allegato II.e); esso ha una destinazione d'uso commerciale (esposizione e vendita al piano terra, uffici al piano primo). Il secondo corpo di fabbrica, edificato nell'area originariamente adibita a cortile, è costituito dai muri laterali di confine del lotto, sui quali è stata appoggiata una copertura in "Eternit", ed ospita una falegnameria con ingresso indipendente dalla via Carcere n°7; esso ha una forma planimetrica trapezoidale (cfr. Allegato II.c), con dimensioni pari a 27,6 m x 6 m circa.

Le destinazioni d'uso dei due corpi di fabbrica citati si possono ricavare dalle insegne commerciali tuttora presenti sulle facciate del fabbricato in esame (ved. foto 2 e 3 in Allegato II.e).

• **Risposta al quesito n°3.**

In relazione alla conformità tra la descrizione attuale di ciascun bene pignorato e quella contenuta nel Pignoramento, si possono fare le seguenti considerazioni :

a) Riguardo all'**Immobile n°1/a** (Unità immobiliare ubicata nel Comune di Santadi, nella via Mazzini, al piano terra del numero civico 80/82, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4,

Particella 513, subalterno 2), ed all' **Immobile n°1/b** (Unità immobiliare ubicata nel Comune di Santadi, nella via Mazzini, al piano primo del numero civico 80, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3), si può affermare che nel Pignoramento è contenuta la descrizione del terreno (Terreno edificabile sito nel Comune di Santadi censito al Catasto Terreni nella Sezione E, Foglio 4, Mappale 513 e Sezione E, Foglio 4, Mappale 896) su cui sono state edificate, in virtù della Concessione Edilizia n° 39 rilasciata in data 22.07.1988 dal Sindaco del Comune di Santadi, le due menzionate unità immobiliari. Si osservi che la Concessione Edilizia n°39 venne rilasciata ad un pluralità di proprietari, che furono autorizzati ad edificare su un insieme di particelle, chiaramente visibili nello "Stralcio Catastale" riportato in Allegato I.b, le quali, nella citata Concessione edilizia, sono elencate in ordine numerico progressivo e non accorpate secondo la proprietà. Come già detto in precedenza, le particelle di terreno di proprietà del debitore Sig. \ sono quelle contraddistinte dai numeri **513** (mq 145) e **896** (mq 5).

- b) In relazione all'**Immobile n°2** (Fabbricato ubicato in Santadi nella via Umberto I al civico 14, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 522-247 (ex783)), si può affermare che la descrizione contenuta nel Pignoramento coincide con quella attuale per quanto riguarda l'indirizzo, il piano (terra e primo), ed i riferimenti catastali. Nel Pignoramento è indicato il numero civico 11 anziché il 14, e non vengono indicati i confini dell'immobile di cui trattasi. Inoltre, nella Relazione Notarile redatta dal Notaio Dott. P. Macciotta, viene menzionato un "annesso cortile ove insiste una tettoia di 25 mq", il quale, attualmente, si presenta totalmente ricoperto dalla tettoia in "Eternit".

• **Risposta al quesito n°4.**

Poiché non è stato consentito l'accesso agli immobili pignorati, non è stato possibile effettuare i rilievi che avrebbero consentito l'acquisizione dei dati metrici necessari per effettuare l'aggiornamento degli atti catastali relativi agli immobili in esame. Di seguito vengono indicate, a titolo esemplificativo, le variazioni in Catasto che sarebbe necessario compiere.

- a) L'**Immobile n°1/a** (Unità immobiliare ubicata in Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2) e l'**Immobile n°1/b** (Unità immobiliare ubicata in Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3) sono stati oggetto di un "Accertamento d'Ufficio", nell'anno 2006, da parte dei funzionari dell'Agenzia del

Territorio di Cagliari in seguito al quale vennero loro attribuiti i dati censuari che tuttora li caratterizzano (cfr. le visure catastali attuali riportate in Allegato 1.f).

- b) L'**Immobile n°2** (Fabbricato ubicato in Santadi nella via Umberto I al civico 14, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522) è attualmente censito nella categoria A/6 (abitazioni rurali); la planimetria ad esso relativa depositata in Catasto risale all'anno 1940 e non ha più alcuna attinenza con l'attuale stato dei luoghi. Pertanto, è necessario procedere ad una "Denuncia di Variazione" sia perché è cambiata la destinazione d'uso dell'immobile, da abitazione rurale (categoria A/6) a negozio e laboratorio per arti e mestieri (categorie C1 e C/2), sia perché è cambiata la consistenza dell'immobile, in seguito ad una variazione del perimetro del corpo di fabbrica (edificazione della tettoia nell'area originariamente cortiliva) ed alla sopraelevazione di un piano del corpo di fabbrica a destinazione commerciale.

• **Risposta al quesito n°5.**

- a) L'**Immobile n°1/a** (Unità immobiliare ubicata in Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2) e l'**Immobile n°1/b** (Unità immobiliare ubicata in Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3), ricadono, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale, nell'ambito della sottozona B1 di "Completamento intensivo", e vennero edificate in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n° 39 del 22.07.1988, la quale prevede che esse siano destinate alla residenza.
- b) L'**Immobile n°2** (Fabbricato ubicato nel Comune di Santadi nella via Umberto I al numero 14, censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522), secondo il vigente PUC, ricade nell'ambito del Centro Storico (zona A1). La destinazione d'uso artigianale, che attualmente caratterizza il corpo di fabbrica coperto dalla tettoia in "Eternit" che si affaccia sulla via Carcere, è stata autorizzata dalla Licenza Edilizia del 09.07.1971 (cfr. Allegato II.b), la quale, però, non fa menzione della destinazione d'uso dell'altro corpo di fabbrica, che si affaccia sulla via Umberto I, attualmente adibito a negozio ed uffici. I funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi sono, tuttavia, propensi a ritenere che quest'ultima destinazione d'uso (commerciale) risalga ad un'epoca anteriore al 1° settembre 1967. Pertanto, in merito al corpo di fabbrica che si affaccia sulla via Umberto I, si può affermare che esso era originariamente adibito ad abitazione rurale avente il solo piano terra, e che è in esso si è verificato un cambio di destinazione d'uso da abitazione rurale a negozio, del quale non è possibile stabilire l'esatta collocazione temporale, ma che si può presumere antecedente al 1° settembre 1967.

- **Risposta al quesito n°6.**

a) L'**Immobile n°1/a** (Unità immobiliare ubicata in Santadi, nella via Mazzini n°80/82, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2) e l'**Immobile n°1/b** (Unità immobiliare ubicata in Santadi, nella via Mazzini n°80, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3) sono stati edificati in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n° 39 del 22 luglio 1988 (Protocollo n. 3566 e Pratica n. 33), la quale autorizzò un "Progetto di modifica ed ampliamento di un edificio esistente", a beneficio di una pluralità di proprietari, fra i quali figurava [redacted]. In altri termini, nelle Particelle di terreno 513 e 896, quando venne rilasciata la citata Concessione Edilizia, era già presente un edificio, risalente ad un periodo imprecisato ma antecedente al 1° settembre 1967, per il quale si autorizzarono lavori di modifica e di ampliamento, resi leciti, sotto il profilo edilizio ed urbanistico, da una "Cessione di Cubatura" da parte dei proprietari delle particelle confinanti che rinunciarono ad una quota di cubatura edificabile sul proprio fondo a beneficio del [redacted], il quale poté in tal modo disporre sul suo terreno di una volumetria maggiore di quella originariamente consentita dagli strumenti urbanistici vigenti.

Sul fabbricato che si affaccia sulla via Mazzini e che contiene le due unità immobiliare in esame si può presumere che non siano stati compiuti illeciti edilizi, sulla base di ciò che si può constatare dalla via Mazzini, all'esterno dell'edificio, e dalle immagini aeree che costituiscono un punto di osservazione dell'immobile di cui trattasi. Lo scrivente, pur non avendo potuto eseguire una analisi più accurata, che l'accesso all'interno dell'immobile avrebbe certamente consentito, circa la conformità di quest'ultimo alle norme edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti, ritiene, tuttavia, che si possano stimare modeste e contenute le eventuali spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per l'eventuale riduzione in pristino (o per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria) di illeciti edilizi che possono essere presenti nell'immobile da esaminare ma che non sono rilevabili dalle fotografie aeree o dall'esterno dell'edificio.

Infine, lo scrivente CTU, sulla base della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi, ha verificato che nessuna delle due unità immobiliari citate è dotata del Certificato di Agibilità, e che non risultano altresì depositate le "Dichiarazione di Conformità" dei rispettivi impianti elettrici alla Legge 46/90.

b) Per quanto attiene all'**Immobile n°2** (Fabbricato ubicato in Santadi nella via Umberto I al civico 14, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522), i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi ritengono che il corpo di fabbrica in muratura, su due piani, che si affaccia sulla via Umberto I, sia antecedente al 1° settembre 1967, così come la

porzione di edificio con copertura in "Eternit" adiacente la via Carcere, mentre la parte centrale della tettoia è stata edificata in seguito al rilascio della Licenza Edilizia del 9 luglio 1971, Protocollo 116/t (cfr. Allegato II.b). Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, come già è stato detto nella risposta al quesito precedente, i funzionari dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi sono propensi ad affermare che quelle che attualmente caratterizzano l'immobile in questione risalgono ad un'epoca anteriore al 1° settembre 1967; la liceità della destinazione d'uso artigianale è stata, inoltre, ribadita in occasione del rilascio della Licenza Edilizia del 09.07.1971.

Anche nel caso dell'**Immobile n°2** si può presumere che non siano stati compiuti illeciti edilizi, sulla base di ciò che si può constatare dall'esterno dell'edificio, dalla via Carcere e dalla via Umberto I, e dalle immagini aeree. La verifica di conformità alle norme edilizie ed urbanistiche dell'**Immobile n°2** è, comunque, resa incerta dal fatto che non è possibile stabilire con precisione quale fosse lo stato dei luoghi al 1° settembre 1967.

Infine, lo scrivente CTU, sulla base della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santadi, ha verificato che l'**Immobile n°2** (Fabbricato ubicato in Santadi nella via Umberto I al civico 14, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522) non è dotato del Certificato di Agibilità, e che non risulta altresì depositata la "Dichiarazione di Conformità" dell'impianto elettrico alla Legge 46/90.

- **Risposta al quesito n°7.**

I beni pignorati sono distinguibili come di seguito indicato, in quanto ciascuno di essi costituisce una unità immobiliare indipendente rispetto alle altre :

- a) L'**Immobile n°1/a** è ubicato nel Comune di Santadi, nella via Mazzini al piano terra con accesso, secondo quanto previsto dal progetto edilizio approvato, sia dal numero civico 80 che dal numero civico 82; esso ha una destinazione d'uso residenziale, ed è censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2.
- b) L'**Immobile n°1/b** è ubicato nel Comune di Santadi, nella via Mazzini al piano primo con accesso dal numero civico 80; esso ha una destinazione d'uso residenziale, ed è censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3.
- c) L'**Immobile n°2** è ubicato nel Comune di Santadi, nella via Umberto I con accesso dal numero civico 14 ed è dotato di un secondo ingresso dalla via Carcere n. 7; esso ha una destinazione

d'uso commerciale ed artigianale, ed è censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 522 - 783.

• **Risposta al quesito n°8.**

- a) L'**Immobile n°1/a** e l'**Immobile n°1/b** sono stati edificati sul terreno sito in Santadi, censito al Catasto Terreni nella Sezione E, al Foglio 4, Mappali 513 e 896, che non era pignorato pro quota, in quanto _____ ne deteneva l'intera piena proprietà.

Come già è stato detto in precedenza, le due unità immobiliari n°1/a e n°1/b si possono considerare entità edilizie indipendenti l'una dall'altra.

- b) L'**Immobile n°2** (fabbricato sito in Santadi nella via Umberto I al numero 14, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 522 - 783) è pignorato pro quota.

Sulla base della documentazione in atti, i nominativi dei comproprietari, e la misura ad essi spettante, risultano i seguenti :

In seguito al decesso (_____), i nominativi dei comproprietari, e la misura ad essi spettante, sono mutati (ved. le Visure Ipotecarie riportate in Allegato II.f) come di seguito indicato :

-
-
-
-
-
-

L'unità immobiliare di cui trattasi non è divisibile in natura.

• **Risposta al quesito n°9.**

- a) L'**Immobile n°1/a** (Unità immobiliare ubicata nel Comune di Santadi, al piano terra della via Mazzini n° 80/82, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2), secondo quanto riferito allo scrivente dagli Agenti della Polizia Municipale del Comune di

Santadi, è stato occupato dal debitore _____, ed è tuttora abitato da alcuni inquilini. Nel periodo in cui lo scrivente si è recato presso la locale autorità di pubblica sicurezza del Comune di Santadi (circa la metà del mese di giugno), non risultavano essere state effettuate comunicazioni ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59.

- b) L'**Immobile n°1/b** (Unità immobiliare ubicata nel comune di Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3), secondo le informazioni fornite allo scrivente dagli Agenti della Polizia Municipale del Comune di Santadi, è attualmente occupato dal _____ e dalla sua famiglia.
- c) L'**Immobile n°2** (Fabbricato sito in Comune di Santadi, nella via Umberto I al numero 14, censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522) è attualmente libero. Saltuariamente _____ svolge attività lavorative nella falegnameria che si affaccia sulla via Carcere n° 7.

• **Risposta al quesito n°10.**

L'**Immobile n°1/a** (unità immobiliare ubicata nel comune di Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2), l'**Immobile n°1/b** (unità immobiliare ubicata nel comune di Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3) e l'**Immobile n°2** (fabbricato ubicato nel Comune di Santadi, nella via Umberto I al n° 14, censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522) non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

• **Risposta al quesito n°11.**

- a) Sull'**Immobile n° 1/a** (unità immobiliare ubicata in Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2) e sull'**Immobile n°1/b** (unità immobiliare ubicata in Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3) non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Non è stato possibile acquisire informazioni e notizie in merito all'esistenza di eventuali vincoli o oneri di natura condominiale che, eventualmente, rimarranno a carico degli acquirenti.

- b) L'**Immobile n°2** (fabbricato sito in Santadi, nella via Umberto I al n. 14, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522) ricade all'interno della perimetrazione del

Centro Storico di Santadi (zona A1) ed è pertanto assoggettato agli articoli 12 e 13 del vigente PUC, i quali consentono di modificare, entro certi limiti, gli immobili che ricadono nell'ambito del Centro Storico. Si deve, però, evidenziare che le Concessioni Edilizie necessarie per eseguire gli interventi di modifica sugli immobili che ricadono nella zona A1 non potranno essere rilasciate prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, attualmente in fase di studio.

In merito all'eventuale esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, si può affermare che l'immobile in questione non fa parte di un condominio.

- **Risposta al quesito n°12.**

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha rilevato che non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici riguardanti l'**Immobile 1/a** (unità immobiliare ubicata in Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2), l'**Immobile 1/b** (unità immobiliare ubicata in Santadi, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3) e l'**Immobile n°2** (fabbricato sito in Santadi, nella via Umberto I al n. 14, censito al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 5, Mappali 783-522).

- **Risposta al quesito n°13.**

Per procedere alla stima di ciascuno degli immobili pignorati, in condizioni di ordinarietà, e quindi alla determinazione del più probabile valore venale che ciascuno di essi assumerebbe se immesso nel mercato immobiliare, è stato applicato il "Metodo di stima sintetico comparativo", essenzialmente fondato "sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quelle di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui siano stati accertati i prezzi verificatisi in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti al tempo di riferimento della stima stessa"¹.

a) Stima dell'**Immobile n°1/a** : Unità immobiliare ubicata in comune di Santadi al piano terra della via Mazzini al n°80 ed 82, avente destinazione d'uso residenziale, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 2.

Il più probabile valore di mercato "V" dell'unità immobiliare pignorata è stato ottenuto mediante la formula :

¹ **Orefice M.**, *Estimo civile*, Torino, Utet, 1995, pag. 34.

$$V = V(mq) \times SC, \quad \text{in cui :}$$

- $V(mq)$ è il valore unitario dell'unità immobiliare pignorata, espresso in euro al mq commerciale;
- SC è la superficie, in metri quadri commerciali, dell'immobile pignorato.

Il valore unitario dell'unità immobiliare pignorata è stato determinato moltiplicando il valore medio unitario delle transazioni riscontrate nel mercato immobiliare di interesse (750 Euro al mq commerciale)² per un insieme di "coefficienti correttivi" che tengono conto delle peculiarità proprie dell'immobile pignorato e che correggono in aumento o in diminuzione la quotazione media ricavata dalle indagini di mercato³. In tal modo, il valore medio unitario delle transazioni riscontrate sul mercato viene adeguato alla specificità dell'immobile da stimare.

Nel caso in esame si è tenuto conto dei seguenti fattori peculiari che caratterizzano il bene oggetto della stima :

- la collocazione dell'immobile nell'ambito del Comune di Santadi : l'immobile in questione è ubicato in zona centrale, nelle immediate vicinanze dell'edificio che ospita le scuole elementari, caratterizzata da una sufficiente presenza di esercizi al dettaglio, uffici pubblici e dotazioni collettive disponibili a distanza pedonale.
- la tipologia del fabbricato : l'unità immobiliare di cui trattasi fa parte di un fabbricato non intensivo (due piani fuori terra e due distinte unità immobiliari);
- la vetustà e stato di conservazione : il bene oggetto di stima si trova in buono stato di conservazione. Tuttavia, il valore dell'immobile è stato decurtato, come apparirà chiaro nel seguito, delle spese che è necessario sostenere per l'adeguamento alle norme vigenti dell'impianto elettrico e, cautelativamente ed in via prudenziale, della spesa necessaria per la tinteggiatura delle pareti interne e la sostituzione dei sanitari;
- il livello di piano : l'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terreno;
- l'orientamento : la facciata principale dell'edificio è orientata a sud;

² il valore medio unitario delle transazioni riscontrate nel mercato immobiliare della zona in cui è ubicato l'edificio in esame è stato ottenuto facendo riferimento, *in primis*, alle banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" dell'Agenzia del Territorio (ex UTE). Sono stati, in seguito, consultati alcuni agenti immobiliari, iscritti alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP), che operano nella Provincia di Cagliari.

³ Questo procedimento estimativo è illustrato in **Prestinanza Pugliesi A.**, *Guida alla stima delle abitazioni*, Roma, DEI, 2006 e in **Castello G.**, *Stima degli Immobili*, Palermo, Flaccovio, 2001.

- impianti in dotazione : l'unità immobiliare si può ritenere dotata dell'impianto idrico sanitario e dell'impianto elettrico, che necessita di essere adeguato alla Legge 46/90.

Le caratteristiche elencate in precedenza, quantificate numericamente⁴ e moltiplicate per il valore medio unitario ricavato dalle indagini di mercato (750 Euro al mq commerciale), forniscono il valore unitario della unità immobiliare da stimare, che risulta pari a 860 Euro al mq commerciale. Questo valore deve essere moltiplicato per la superficie commerciale "SC", che è composta dalle seguenti voci :

- intera superficie lorda (SL) dei locali principali, compresi i muri perimetrali ed i tramezzi, computati al 100%, mentre i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali sono stati considerati al 50%,

$$S(L) = 116,4 \text{ mq};$$

- la superficie della corte interna, considerata al 10% :

$$S(\text{corte interna}) = (22,1 \times 0,1) \text{ mq} = 2,2 \text{ mq};$$

- le altre pertinenze (l'ingresso comune) sono state considerate comprese nel valore dell'unità immobiliare;

Pertanto, la "Superficie Commerciale" è pari a :

$$SC = S(L) + S(\text{corte interna}) + S(\text{pertinenze}) = 118,6 \text{ mq};$$

Di conseguenza, il valore di mercato dell'unità immobiliare, non decurtato delle spese che sono necessarie per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla Legge 46/90 e per la tinteggiatura delle pareti interne e la sostituzione dei sanitari, è pari a :

$$V = V(\text{mq}) \times SC = (118,6 \times 860) \text{ Euro} = \text{Euro } 101.996;$$

⁴ Per la quantificazione numerica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un immobile si veda **Prestinanza Puglisi A.**, op. cit. e **Castello G.**, op. cit..

Sulla precedente somma si operano le decurtazioni riguardanti le spese per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla Legge 46/90⁵ e, cautelativamente ed in via prudenziale, per la tinteggiatura delle pareti interne e la sostituzione dei sanitari, quantificate pari a 10.000 Euro.

Di conseguenza, **il più probabile valore dell'unità immobiliare n°1/a** è pari a :

V (Immobile n°1/a) = (101.996 - 10.000) Euro = Euro 92.000 (novantaduemila).

b) Stima dell'**Immobile n°1/b** : Unità immobiliare ubicata in Comune di Santadi, al piano primo della via Mazzini n° 80, avente destinazione d'uso residenziale, censita al Catasto Fabbricati nella Sezione E, Foglio 4, Particella 513, subalterno 3.

L'unità immobiliare in questione fa parte dello stesso edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare n°1/a, della quale è stata fatta la stima al precedente punto a). Dunque, per essa, si possono elencare caratteristiche analoghe a quelle elencate nel precedente punto a), con l'unica differenza determinata dal fatto che l'unità immobiliare in esame è ubicata al piano primo. Tenuto conto di ciò, il valore medio unitario della unità immobiliare di cui trattasi risulta pari a 910 Euro.

Questo valore deve essere moltiplicato per la superficie commerciale "SC", che è composta dalle seguenti voci :

- intera superficie lorda (SL) dei locali principali, compresi i muri perimetrali ed i tramezzi, computati al 100%, mentre i muri di confine con appartamenti vicini o con le parti condominiali sono stati considerati al 50% :

$$S(L) = 123,1 \text{ mq};$$

- le altre pertinenze (l'ingresso comune e la scala ad uso esclusivo) sono state considerate comprese nel valore dell'unità immobiliare.

Pertanto, la "Superficie Commerciale" è pari a :

$$SC = S(L) + S(\text{pertinenze}) = 123,1 \text{ mq}.$$

⁵ La stima, infatti, viene eseguita in "condizioni di ordinarietà", le quali implicano la nozione di legalità, poiché, come evidenzia il Professor M. Orefice, "deve ritenersi più frequente, e quindi ordinaria, l'utilizzazione economica del bene entro i limiti consentiti dalle leggi e dai regolamenti" (**Orefice M.**, *Estimo Civile*, Torino, UTET, 1995, pag. 13).

Di conseguenza, il valore di mercato dell'unità immobiliare, non decurtato delle spese che sono necessarie per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e per la tinteggiatura delle pareti interne e la sostituzione dei sanitari, è pari a :

$$V = V(mq) \times SC = (123,1 \times 910) \text{ Euro} = \text{Euro } 112.021;$$

Sulla precedente somma si operano le decurtazioni riguardanti le spese per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente e, in via prudenziale, per la tinteggiatura delle pareti interne e la sostituzione dei sanitari, quantificate pari a 10.000 Euro.

In definitiva, il più probabile valore dell'unità immobiliare n°1/b, è pari a :

$$\mathbf{V \text{ (Immobile n°1/b)} = (112.021 - 10.000) = \text{Euro } 102.000 \text{ (centoduemila).}$$

c) Stima dell'**Immobile n°2** : Fabbricato ubicato in Comune di Santadi nella via Umberto I al numero 14, avente destinazione d'uso commerciale ed artigianale, censito al Catasto dei Fabbricati nella Sezione E , Foglio 5, Mappali 783-522.

Il più probabile valore di mercato "V" dell'unità immobiliare in esame è stato ottenuto mediante la formula :

$$V = V(mq) \times SC, \quad \text{dove :}$$

- V(mq) è il valore unitario dell'immobile pignorato;
- SC è la superficie, in metri quadri commerciali, dell'immobile pignorato.

Il valore medio unitario delle transazioni riscontrate nel mercato immobiliare di interesse, riguardanti la destinazione d'uso commerciale, è stato determinato, sulla base delle indagini di mercato⁶, pari a 900 Euro al mq commerciale. Questo valore deve essere adeguato alla specificità dell'immobile da stimare, in considerazione del fatto che quest'ultimo è caratterizzato dai seguenti fattori peculiari :

a) l'immobile pignorato è ubicato a poche decine di metri dalla piazza principale (Piazza Marconi) del Comune di Santadi, sulla quale si affacciano il Municipio e la Chiesa Parrocchiale.

⁶ Si è fatto riferimento, innanzi tutto, alle banche dati delle quotazioni immobiliari pubblicate dall'"Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)" dell'Agenzia del Territorio (ex UTE). Sono stati, inoltre, consultati alcuni agenti immobiliari, iscritti alla Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti (FIAIP), che operano nella Provincia di Cagliari.

- b) l'immobile in esame non è sede di una attività con "avviamento commerciale consolidato", in quanto in esso, attualmente, non si svolge alcuna attività;
- c) l'immobile si trova in uno stato di conservazione assai trascurato. Pertanto, si deve presumere che il futuro proprietario dovrà sostenere le spese per il rifacimento delle facciate esterne, la sostituzione degli infissi, il rifacimento dei pavimenti, la tinteggiatura delle pareti interne ed il rifacimento del servizio igienico della parte di edificio con destinazione commerciale, oltre che le spese (considerate a parte) per la bonifica della copertura in "Eternit" del locale falegnameria e per l'adeguamento dell'impianto elettrico⁷ dell'intero edificio alla Legge 46/90.

Tenendo conto delle caratteristiche sopra elencate, quantificate numericamente⁸ e moltiplicate per il valore medio unitario (900 € al mq commerciale) ricavato dalle indagini di mercato, si ottiene il valore unitario della unità immobiliare da stimare, pari a 750 Euro al mq commerciale.

Questo valore deve essere moltiplicato per la superficie commerciale "SC", che è composta dalle seguenti voci⁹ :

- a) intera superficie lorda dell'area "espositiva" e di "acquisto" - S(negozi), compresi i muri perimetrali ed i tramezzi computati al 100%, mentre i muri di confine con immobili vicini sono stati considerati al 50% :

$$S(\text{Negozio}) = 77 \text{ mq};$$

- b) la superficie lorda degli uffici ubicati al primo piano considerata al 90% :

$$S(\text{Uffici}) = (77 \times 0,9) \text{ mq} = 69,3 \text{ mq};$$

- c) la superficie lorda dei locali in cui è ubicata la falegnameria considerata al 40%:

$$S(\text{Falegnameria}) = (165,6 \times 0,4) \text{ mq} = 66,24 \text{ mq}.$$

La "Superficie Commerciale" dell'immobile in esame, quindi, è pari a :

$$SC = S(\text{Negozio}) + S(\text{Uffici}) + S(\text{Falegnameria}) = (77 + 69,3 + 66,24) \text{ mq} = 212,5 \text{ mq}.$$

⁷ Si veda la nota (5) a pag. 24.

⁸ Per la quantificazione numerica delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di un immobile si veda **Prestinanza Puglisi A.**, op. cit. e **Castello G.**, op. cit..

⁹ **Castello G.**, op. cit., pag. 124.

Di conseguenza, il valore di mercato dell'immobile, non decurtato delle spese necessarie per la bonifica della tettoia in "Eternit" e per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla Legge 46/90 , è pari a :

$$V = V(mq) \times SC = (212,5 \times 750) \text{ Euro} = \text{Euro } 159.370.$$

Sulla precedente somma si opera il deprezzamento riguardante le spese per la bonifica della copertura in "Eternit" (a titolo esemplificativo si è considerato un intervento di incapsulamento – D.M. 6 settembre 1994) e per l'adeguamento alla Legge 46/90 dell'impianto elettrico di tutto il fabbricato, quantificate pari a € 15.000.

In definitiva, il più probabile valore dell'unità immobiliare n°2 risulta pari a :

$$\underline{V (\text{IMMOBILE N°2})} = (159.370 - 15.000) \text{ Euro} = \underline{\text{Euro } 144.000 \text{ (centoquarantaquattro mila)}}.$$

8 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene di aver assolto il mandato conferitogli dall'Illustrissimo Signor Giudice e, pertanto, rassegna la presente relazione, in originale ed una copia su CD rom, corredata dagli allegati, accludendo la specifica relativa agli onorari ed alle spese sostenute.

Resta a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Alessandro Fadda