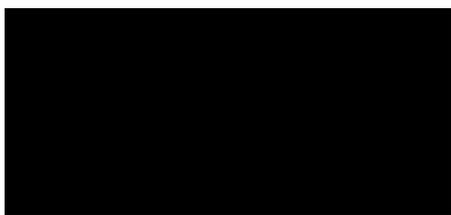

TRIBUNALE DI CAGLIARI

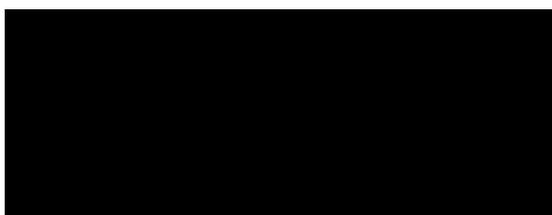
SEZIONE EE.II.

Procedimento di Esecuzione Immobiliare iscritto al n. 194/2015 del R.G.E.

Creditore Procedente



Debitore



Rappresentato dall'Avv.

Udienza 17.01.2017

Rinvio 30.11.2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Enzo Luchi

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Agr. Matteo Mereu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Indice

Premessa	1
Descrizione del bene nell'atto di pignoramento	6
Descrizione delle operazioni peritali	6
Risposte ai quesiti	7
Quesito 1	7
Quesito 2	11
Quesito 3	13
Quesito 4	13
Quesito 5	13
Quesito 6	13
Quesito 7	13
Quesito 8	14
Quesito 9	14
Quesito 10	14
Quesito 11	14
Quesito 12	14
Quesito 13	18
Quesito 14	18
Conclusione	18
Elenco degli allegati	18

PREMESSA

Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione Dott. Enzo Luchi, con udienza del 17/01/2017, la S.V.I. nominava consulente tecnico d'ufficio del procedimento indicato in epigrafe il sottoscritto Dott. Agr. Matteo Mereu, nato a Cagliari il 16 luglio 1967, con studio in Selargius al n° 14 della via San Tommaso, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Cagliari col n° 361 ed all'Albo dei Periti presso codesto Tribunale, prestato il giuramento di rito in data 30/01/2017 accettavo l'incarico che qui di seguito si riporta:

- 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 inadeguati; **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 dei terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca**, l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti) segnalando gli 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 (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

- 3) **accerti**, la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quelle 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 corrispondenti a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **proceda**, ove necessario e **solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione**, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento dell'unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) **indichi** l'autorizzazione 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, **quantificando** altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicante 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 immobile pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6°, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5° del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 6) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla 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;
- 7) se l'immobile è pignorato solo pro quota, **indichi** i nominativi dei comproprietari e la misura delle quote ai medesimi spettanti; **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;
- 8) **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;
- 9) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 10) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- 11) **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;

- 12) **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 adempimenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel Corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 13) **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 relative al bene pignorato;
- 14) **predisponga** – quale allegato autonomo – l'attestato di prestazione energetica dei fabbricati pignorati.

DESCRIZIONE DEL BENE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Proprietà superficiaria – Fabbricato elevantesi sull'area, avente tra scoperto e coperto la superficie di mq. 1.216, inserita nel Piano di Zona per gli Insediamenti Produttivi, già distinta nel Catasto Terreni al foglio 3, mappale 1247, composto da locale commerciale, ufficio, spogliatoio e due bagni con antibagno, con annessa area cortilizia su tre lati. Ora distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio 3, mappale 1247, località Zona Industriale s.n., piano T, cat. D/8.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per poter rispondere a quelli che sono i quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, relativamente all'immobile oggetto del procedimento, si è dato inizio alle operazioni peritali, prendendo visione dell'atto di pignoramento e di tutti i documenti utili depositati presso la Cancelleria del Tribunale.

Inoltre, sono state fatte ulteriori verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Cagliari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lunamatrona al fine di integrare la documentazione presente agli atti e avere una più completa visione della situazione attuale del bene.

Il giorno 08/05/2017, fissato per il sopralluogo e comunicato tramite lettera raccomandata A/R al Signor [REDACTED] il sottoscritto si è presentato alle ore 10:00 presso l'immobile sito in Lunamatrona nella via del Commercio, snc, ed alla presenza del Signor [REDACTED] e dei [REDACTED] figli dell'esecutato, ha proceduto alle necessarie misurazioni e ad un preliminare esame dello stato dei luoghi, per verificare l'esatta consistenza e le caratteristiche dell'immobile (Allegato n. 1).

Per meglio comprendere e descrivere l'attuale stato dei luoghi è stata realizzata una documentazione fotografica (Allegato n. 2).

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1

1.1 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

1.2 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, di seguito si espone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornato alla data 19/07/2017 (Allegato n. 3).

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- Atto pubblico rogato dal Notaio Sergio Floris in data 30/01/2008, repertorio 62060/21521, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 08/02/2008 ai numeri 752 di particolare e 4163 di generale.

[REDACTED], un mutuo di euro 75.000,00, da rimborsare in 5 anni, garantito dalla

somma ipotecaria di euro 112.500,00, e il diritto di superficie sull'immobile distinto in Catasto Terreni al foglio 3, particella 1247, categoria ente urbano.

L'estinzione totale dell'obbligazione è avvenuta in data 03/04/2012 con comunicazione n. 1741 del 27/04/2012 e la cancellazione totale è stata eseguita in data 04/05/2012.

- Atto pubblico rogato dal Notaio Sergio Floris in data 29/02/2012, repertorio 67143/25253, portante ipoteca volontaria, iscritto in data 06/03/2012 ai numeri 628 di particolare e 6118 di generale.

La [REDACTED] con sede in Cagliari, concede al [REDACTED]

[REDACTED] un mutuo di euro 80.000,00, da rimborsare in 15 anni, garantito dalla somma ipotecaria di euro 160.000,00, e del fabbricato in Lunamatrona in Zona Industriale, distinto in Catasto Terreni al foglio 3, particella 1247, categoria D/8, piano terra.

Trascrizioni

- Atto giudiziario, notificato da ufficiale giudiziario, 15/04/2015, repertorio 2229, portante atto cautelare, trascritto in data 14/05/2015 ai numeri 9907 di particolare e 12471 di generale.

Verbale di pignoramento immobili a favore [REDACTED] con sede in Torino, contro [REDACTED] fabbricato in Lunamatrona in Zona Industriale, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 3, particella 1247, categoria D/8, piano terra.

PROVENIENZE VENTENNALI

- Atto pubblico amministrativo, rogato dalla Dott.ssa Linda Serrau il 06/02/1992, repertorio 143, portante trasferimento diritto reale a titolo oneroso, trascritto il 20/02/1992 ai numeri 3728 di particolare e 4850 di generale.

Con il presente atto il Comune di Lunamatrona, trasferisce al piena proprietà al [REDACTED] [REDACTED], che accetta la piena proprietà del diritto di superficie, sul terreno in Lunamatrona Regione "Pranu Predi – Riu Maniga", distinto in Catasto Terreni al foglio 3, particella 841, di superficie m² 1.260.

- Atto di precisazione e rettifica, rogato dal Segretario Comunale del Comune di Lunamatrona, repertorio 143 del 06/02/1992, trascritto il 28/01/2008 ai numeri 1768 di particolare e 2568 di generale.

Con il presente atto si precisa che, il [REDACTED] ha dichiarato di intervenire in atto nella sua qualità di titolare della Ditta omonima con sede in Lunamatrona in [REDACTED]

[REDACTED] Dalla formalità di riferimento (trascritta il 20/02/1992 ai numeri 3728/4850) non risulta tale circostanza e, in particolare, nel quadro “C” era stata omessa l’indicazione del fatto che – essendo egli coniugato in regime di comunione legale dei beni – stante quanto sopra, i diritti acquisiti in forza del titolo del titolo devono intendersi assoggettati al regime della “comunione de residuo”.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata, l’immobile pignorato in virtù dell’atto pubblico amministrativo, rogato dalla Dott.ssa Linda Serrau il 06/02/1992, repertorio 143, portante trasferimento diritto reale a titolo oneroso, trascritto il 20/02/1992 ai numeri 3728 di particolare e 4850 di generale (Allegato n. 4) è di proprietà per il diritto di superficie dell’esecutato, Sig [REDACTED]

1.3 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Sulla base delle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Cagliari, di seguito si espone l’elenco delle variazioni catastali aggiornate alla data 10/02/2017 (Allegato n. 3).

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/05/1985 al 26/08/1989	[REDACTED] comproprietaria per 1/5, [REDACTED] comproprietario per 1/5, [REDACTED] comproprietaria per 4/5, [REDACTED]	Catasto Terreni Foglio 3, Particella 48 Qualità: mandorleto Classe: 1 Superficie: ha 00.76.95 Reddito Dominicale: L. 107.730 Reddito Agrario: L. 42.323

	comproprietario per 4/5, [REDACTED] [REDACTED] comproprietario per 1/5, [REDACTED] comproprietario per 4/5, [REDACTED] [REDACTED] comproprietario per 4/5, [REDACTED] comproprietaria per 1/5	Dati derivanti da impianto meccanografico del 14/05/1985
Dal 26/08/1989 al 28/11/1989	[REDACTED] comproprietaria per 1/5, [REDACTED] [REDACTED] comproprietario per 1/5, [REDACTED] per 4/5, [REDACTED] [REDACTED] per 4/5, [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] comproprietario per 1/5, [REDACTED] comproprietario per 4/5, [REDACTED] [REDACTED] comproprietario per 4/5, [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria per 1/5	Catasto Terreni Foglio 3, Particella 841 (ex 48/a) Qualità: mandorleto Classe: 1 Superficie: ha 00.12.60 Reddito Dominicale: L. 17.640 Reddito Agrario: L. 6.930 Dati derivanti da Frazionamento n. 10389/1989 del 26/08/1989
Dal 28/11/1989 al 06/02/1992	Comune di Lunamatrona con sede in Lunamatrona prop. 1000/1000	Catasto Terreni Foglio 3, Particella 841 Qualità: mandorleto Classe: 1 Superficie: ha 00.12.60 Reddito Dominicale: L. 17.640 Reddito Agrario: L. 6.930
Dal 06/02/1992 al 25/06/1998	Comune di Lunamatrona con sede in Lunamatrona proprietà per l'area [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria per 1000/1000	Catasto Terreni Foglio 3, Particella 841 Qualità: mandorleto Classe: 1 Superficie: ha 00.12.60 Reddito Dominicale: L. 17.640 Reddito Agrario: L. 6.930
Dal 25/06/1998 al 03/06/2011	Comune di Lunamatrona con sede in Lunamatrona proprietà per l'area [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria per 1000/1000	Catasto Terreni Foglio 3, Particella 1247 Qualità: Ente Urbano Superficie: ha 00.12.16 Reddito Dominicale: // Reddito Agrario: // Dati derivanti da Tipo Mappale del 25/06/1998 n. 2412/1998
Dal 03/06/2011 al 10/02/2017	Comune di Lunamatrona con sede in Lunamatrona proprietà per l'area [REDACTED] [REDACTED] proprietà superficiaria per 1000/1000	Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 1247 Categoria: D/8 Rendita: Euro 3.996,00 Dati derivanti da Costituzione del 03/06/2011 protocollo n. CA0239114

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

QUESITO 2

2.1 UBICAZIONE

L'area sulla quale ricade l'immobile oggetto di valutazione è posta all'interno di un ambito per attività produttive nella Località Pranu e Predi in Comune di Lunamatrona, si trova in prossimità della strada provinciale n. 46; è raggiungibile percorrendo la strada provinciale n. 49 che collega l'abitato di Lunamatrona con l'abitato di Pauli Arbarei.

Precisamente il fabbricato insiste sul lotto n. 12 ubicato nella strada n. 1 del PIP denominata anche via del Commercio.

2.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene oggetto di stima è un capannone ad uso commerciale, come si evince dall'elaborato grafico di rilievo (Allegato n. 1) è suddiviso internamente in: zona vendita, un ufficio, uno spogliatoio, due bagni con annessi antibagni.

Il fabbricato è circondato per tre lati da un'area cortilizia con parcheggi privati ubicati nella parte frontale, il quarto lato è costruito in aderenza al confine posteriore.

L'accesso all'area avviene da un unico ingresso carrabile posto nella via del Commercio.

Il terreno su cui insiste il capannone è di forma regolare recintato su tutti i lati e pavimentato in battuto di cemento. La superficie dell'area scoperta è di circa m² 783, l'area coperta della costruzione è di circa m² 396, oltre la veranda coperta di circa m² 35.

Caratteristiche costruttive

La struttura portante del fabbricato è costituita da un telaio piano monopiano centrale e da muratura portante esterna in blocchi di cemento dello spessore di cm 30; la struttura di copertura è in pannelli in C.A.P. autoportanti spessore 25 cm con sovrastante caldana di 4 cm su rete elettrosaldata e cordoli perimetrali armati; i setti divisori interni sono in laterizio dello spessore di cm 8; la pavimentazione di tutti gli ambienti è stata eseguita con piastrelle in gres ceramico; le pareti dei bagni e antibagni in gres ceramico fino all'altezza di m 2,00; il battiscopa è in gres ceramico; gli intonaci esterni ed interni sono eseguiti al civile; la tinteggiatura esterna è stata realizzata con

pittura al quarzo; la tinteggiatura interna con pittura semilavabile; gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato con vetrocamera completi di tutti gli accessori di chiusura; le porte interne sono in legno tamburato; l'impianto elettrico e l'impianto idrico sono stati realizzati sottotraccia; l'impianto fognario è allacciato alla rete pubblica; i bagni sono corredati da piatto doccia in vetroresina, bidet, lavabi e vaso tutti in vetro china e completi di tutti gli accessori.

2.3 STATO DI MANUTENZIONE

Dal sopralluogo effettuato si sono rilevate macchie di umidità sul soffitto dell'intero fabbricato, in particolare in prossimità dell'intersezione tra la muratura di tamponatura e il solaio di copertura.

Probabilmente, le infiltrazioni d'acqua sono causate dalle cattive condizioni di manutenzione della guaina di impermeabilizzazione della copertura. Ad accezione dei fenomeni infiltrativi lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare risulta normale.

2.4 DATI CATASTALI

Come si evince dalla visura catastale (Allegato n. 3), l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Lunamatrona come segue:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1247			D/8				3.996,00	T	

2.5 CONFINI

L'unità immobiliare confina con via del Commercio, con altro fabbricato contraddistinto con il numero di particella 839 e con altro fabbricato con il numero di particella 1608.

2.6 CONSISTENZA

Come si evince dall'elaborato grafico di rilievo (Allegato n. 1), di seguito sono riportati i dati relativi alla consistenza:

- Superficie utile calpestabile al netto delle murature e dei pilasti, 369,40 m²;

- Superficie coperta fabbricato, 396,56 m²;
- Superficie coperta veranda, 35,10 m²;
- Volume 1.526,72 m³.

QUESITO 3

3.1 CONFORMITA' DEI DATI DEL PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 14/04/2015, repertorio 2229, trascritto in data 14/05/2015 ai numeri 9907 di particolare e 12471 di generale, corrispondendo a quelli attuali: Catasto Fabbricati Foglio 3, Particella 1247.

QUESITO 4

4.1 CORRISPONDENZA CATASTALE

L'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata e la rappresentazione grafica è conforme allo stato di fatto.

QUESITO 5

5.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da indagini svolte, visto il vigente Piano Urbanistico Comunale si rileva che l'unità immobiliare ricade in zona omogenea "D" – Artigianale ed Industriale.

5.2 CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lunamatrona risulta che l'unità immobiliare oggetto di relazione è stata edificata in virtù della Concessione Edilizia n. 3 del 22/02/1995 e successiva Concessione Edilizia n. 35 del 22.12.1997 (Allegato n. 5).

Il fabbricato risulta conforme al progetto approvato con le Concessioni Edilizie sopraindicate.

Per il fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Agibilità in data 20/04/1998 (Allegato n. 5).

QUESITO 6

6.1 DETERMINAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la natura del bene, si ritiene opportuno formare un solo lotto.

QUESITO 7

7.1 VERIFICA QUOTE DI PIGNORAMENTO

L'immobile è pignorato per la quota pari a 1000/1000 della proprietà superficiaria.

QUESITO 8

8.1 VERIFICA IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile è occupato dalla ditta: [REDACTED]

[REDACTED]
Il Signor [REDACTED] il figlio dell'esecutato.

QUESITO 9

9.1 ASSEGNAZIONE AL CONIUGE

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 9.

QUESITO 10

10.1 VINCOLI

Sulla base di quanto indicato al punto 8), dell'atto pubblico amministrativo, rogato dalla Dott.ssa Linda Serrau il 06/02/1992, repertorio 143, portante trasferimento diritto reale a titolo oneroso, trascritto il 20/02/1992 ai numeri 3728 di particolare e 4850 di generale (Allegato n. 4), è vietato di cedere a terzi le opere realizzate sull'area senza che sia preventivamente intervenuta l'Autorizzazione del Comune e senza che il subentrante abbia rilasciato apposita dichiarazione scritta nella quale si dichiara disposto ad accettare senza condizioni alcune tutte le norme indicate nel sopracitato atto e del regolamento comunale di attuazione del Piano di Zona.

Inoltre, al punto 10), in caso di locazione del fabbricato il canone non potrà essere determinato in misura superiore al 3% del valore dell'immobile.

QUESITO 11

11.1 SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene non rientra tra i casi previsti dal quesito n. 11.

QUESITO 12

12.1 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il sottoscritto entra ora nel merito della problematica estimativa, con l'esposizione del criterio del quale si avvarrà nell'espletamento dell'incarico di valutazione.

A tale immediato riconoscimento dello *scopo della stima*, corrisponde la definizione dell'aspetto economico del bene cui riguardare secondo i principi fondamentali dell'Estimo: “*il più probabile valore di mercato*” o “*valore in comune commercio*”.

Per pervenire al richiesto giudizio di stima – che deve essere *oggettivo*, generalmente valido e, quindi, da formarsi sulla base del *principio dell'ordinarietà* – è disponibile nell'estimo il “*criterio del valore di mercato*”, solitamente con applicazione del metodo di comparazione diretta o sintetico-comparativo. L'applicazione del metodo di comparazione diretta (sintetico) comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti.

Le stime per comparazione diretta (stime sintetiche) sono quindi utilizzabili per questo tipo d'immobili purché sia rilevabile un sufficiente numero di contrattazioni relative a compendi di caratteristiche analoghe a quello da stimare. Sulla base dell'analisi di mercato svolta, nella fattispecie non si ravvisano le condizioni per la stesura di una soddisfacente scala di prezzi di compravendita “ordinaria” e quindi per l'applicabilità, in linea di principio, del criterio di mercato con il metodo sintetico comparativo.

Per quanto concerne il bene in questione, alla luce delle considerazioni sopra svolte, ai fini della determinazione dell'aspetto economico ricercato “*valore attuale di mercato*”, ho ritenuto di elaborare un giudizio estimativo articolato sul criterio del “*costo di costruzione*”, che viene adottato, normalmente, quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, ovvero quando non sono disponibili dati relativi al reddito.

Il valore di “*costo*” consiste nella determinazione di tutte le spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per la produzione di un determinato bene economico.

Il criterio di stima a “*costo di costruzione*” di un edificio consiste in particolare nella determinazione del valore dell'area di pertinenza del fabbricato e del costo di costruzione di quest'ultimo.

Nel caso di immobile già edificato, il valore dovrà essere adeguatamente svalutato con opportuni fattori di aggiustamento che tengano conto del deprezzamento accumulato.

In formula il citato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V = A + C - DF$$

V = valore del bene immobile;

A = valore attuale dell'area di pertinenza;

C = costo di costruzione;

DF = deprezzamento.

Nella fattispecie, dovendo valutare la quota di 1000/1000 del diritto di superficie non viene conteggiato il valore dell'area di pertinenza.

Il costo di costruzione comprende:

- C1 – i costi di ricostruzione dell'edificio;
- C2 – oneri professionali;
- C3 – oneri di concessione;

I fattori di deprezzamento sono costituiti:

- dal deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (vetustà);
- dall'obsolescenza funzionale ed economica dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato del compendio di cui trattasi, in base al criterio del “*costo di costruzione deprezzato*” risulterà dalla formula risolutiva seguente:

$$V = C1 + C2 + C3 - DF$$

C1 = costo di costruzione dell'edificio

Per la determinazione del più probabile costo di ricostruzione, ho fatto ricorso alla pubblicazione “Prezzi Tipologie Edilizie” edita ed annualmente aggiornata dalla DEI (Tipografie del Genio Civile).

Questo prezziario fornisce, per una serie d'interventi a diversa destinazione, una documentazione informativa sui costi di costruzione a nuovo delle opere compiute, ricavati da computi metrici estimativi eseguiti a consuntivo e comprensivi di spese generali ed utili di impresa.

Il costo di ricostruzione applicabile al fabbricato oggetto di stima è di 522,00 €/m² di superficie

utile. La superficie utile è computata considerando la superficie al netto delle murature esterne ed interne (compreso pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie della veranda coperta.

$$C1 = (369,40 + 35,10 \times 0,60) \times 522,00 = \text{€ } 203.820,12$$

C2 = oneri professionali

Gli oneri professionali, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, progettazione e coordinamento della sicurezza, sono solitamente inglobati nella voce “gestione manageriale” che nelle operazioni immobiliari “ordinarie” è compresa fra il 7% ed il 15% del costo di costruzione in funzione della complessità dell’operazione. Tenendo conto della semplicità della costruzione, appare congruo assumere complessivamente il 7%.

$$C2 = 203.820,12 \times 0,07 = \text{€ } 14.267,41$$

C3 = oneri di concessione

Come si evince dall’atto rogato dalla Dott.ssa Linda Serrau il 06/02/1992, repertorio 143, portante trasferimento diritto reale a titolo oneroso, trascritto il 20/02/1992 ai numeri 3728 di particolare e 4850 di generale (Allegato n. 4) gli oneri assunti ammontano a £ 17.986.500 convertiti in € **9.289,25**.

DF = deprezzamento

Dovendo determinare il costo di costruzione deprezzato, mediante il quale viene operato un abbattimento sul valore a nuovo in relazione alla vetustà ed alla obsolescenza della costruzione, utilizzo la formula proposta dall’U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) da adottarsi per edifici simili a quello in oggetto

$$D = \frac{\left(\frac{n}{Eu} * 100 + 20 \right)^2}{140} - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo, n rappresenta l’età del fabbricato (in anni) e Eu rappresenta la vita utile del fabbricato (media 50 anni).

Considerando che il compendio in oggetto ha già 19 anni, come si evince dalla comunicazione di ultimazioni lavori (Allegato n. 5), essendo stato ultimato in data 04/02/1998, si ottiene:

$$D = [(19/50 \times 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 21,17\%$$

Il deprezzamento DF sarà dato:

$$DF = C1 \times D = 203.820,12 \times 0,2117 = \text{€ } 43.148,72$$

12.2 VALORE IMMOBILE PIGNORATO

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il valore commerciale del diritto di superficie per 99 anni a far data dal 06/02/1992 rinnovabile per ulteriori 99 anni su immobile commerciale sito in Lunamatrona di identificativi catastali: Foglio 3, particella 1247, cat. D/8, risulta:

$$V = C1 + C2 + C3 - DF$$

$$203.820,12 + 14.267,41 + 9.289,25 - 43148,72 = \text{Euro } 184.228,06$$

arrotondato Euro 184.228,00

QUESITO 13

13.1 SPESE GESTIONE

Non risultano spese fisse di gestione o manutenzione o eventuali spese straordinarie già deliberate.

QUESITO 14

14.1 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica (Allegato n. 7) la classe energetica dell'unità immobiliare risulta: "G".

CONCLUSIONI

Avendo assolto il mandato affidatomi dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica e gli allegati di cui al successivo elenco, restando a disposizione per qualunque chiarimento dovesse rendersi necessario.

Elenco degli allegati

- N. 1 – rilievo unità immobiliare
- N. 2 – documentazione fotografica
- N. 3 – ricerche agenzia del territorio
- N. 4 – atto di provenienza

- N. 5 – autorizzazione urbanistica
- N. 6 – attestato prestazione energetica

Selargius 20 settembre 2017

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Agr. Matteo Mereu

