

## TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

Relazione inerente alla procedura esecutiva R.G. n°376/17 promossa da:

[REDACTED]

Rappresentata dall'Avv. **FRANCESCA BOVA**

**CONTRO**

[REDACTED]

Rappresentata dall'Avv. **GIUSEPPE BERGAMASCHI**

### • **PREMESSE**

In data 08 gennaio 2020 il sottoscritto Dott. Ing. Marco Dettori iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°2.556 è stato incaricato dall'Ill.<sup>mo</sup> Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cagliari, Dott.ssa Silvia Cocco, di redigere Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la procedura in epigrafe.

Lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento con PEC del 17 febbraio 2020, al fine di evadere l'incarico ricevuto, provvedeva, in pari data, ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore.

Successivamente, esaminata la documentazione allegata al fascicolo telematico, ha provveduto ad effettuare le necessarie verifiche presso l' Agenzia delle Entrate Servizio Catastale **(All. 4)** e di Pubblicità Immobiliare **(All. 5)**, a fare l'accesso agli atti presso il Comune di Villasor **(All. 7)** ed infine a recarsi per la verifica dello stato dei luoghi il 30 luglio 2020 alle ore 9:30 presso l'immobile oggetto di stima; nell'occasione si procedette ad un'ispezione generale dei luoghi per cui è causa ed alla realizzazione di un accurato rilievo fotografico **(All. 1)** degli stessi. In seguito agli accertamenti effettuati il sottoscritto precisa quanto segue:

### **In merito al quesito n°1**

- **Provveda - prima di tutto - a inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio;**

L'informativa per il debitore è stata debitamente compilata ed inviata con raccomandata AR al debitore **(All. 2)**.

### **In merito al quesito n°2 a**

- **Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**

Dall'esame del certificato notarile del Notaio Dott. Enrico Ricetto datato 17 ottobre 2017, si può affermare, nel suo complesso, che risulti completo.

## In merito al quesito n°2 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;

### 2.b.1 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;

#### ISCRIZIONI

##### 1° IPOTECA VOLONTARIA DI 228.808,00 €

- Iscrizione [REDACTED] del 03 luglio 2003 alla Casella n° [REDACTED].
- A favore [REDACTED]
- Contro [REDACTED];
- Terzo datore [REDACTED]
- In forza dell'atto a Rogito 01 luglio 2003 redatto dal Notaio in Cagliari Dott. Antonio Galdiero Rep. [REDACTED];
- Immobile **Quota pari al 100% del terreno in Villasor censito al Catasto Terreni al Foglio 51 Particella 2.597 di 1.713 mq.**

##### 2° IPOTECA VOLONTARIA DI [REDACTED]

- Iscrizione n° [REDACTED] del 07 novembre 2008 alla Casella n° [REDACTED].
- A favore [REDACTED].;
- Contro [REDACTED];

- In forza dell'atto a Rogito 05 novembre 2008 redatto dal Notaio in Cagliari Dott. Antonio Galdiero Rep. [REDACTED];
- **Immobile Quota pari al 100% del fabbricato in Villasor censito al Catasto Urbano al Foglio 51 Particella 3.585 Cat. D/6.**

### **TRASCRIZIONI**

#### **3° ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

- Trascrizione n° [REDACTED] del 06 ottobre 2017 alla Casella n° [REDACTED].
- A favore [REDACTED].;
- Contro [REDACTED].;
- In forza dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cagliari del 25 settembre 2017 repertorio n° [REDACTED].;
- **Immobile Quota pari al 100% del fabbricato in Villasor censito al Catasto Urbano al Foglio 51 Particella 3.585 Cat. D/6.**

#### **Ulteriori verifiche;**

Al fine di verificare l'esistenza di nuove iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di consulenza è stata eseguita una verifica presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 5) relativamente all'immobile oggetto di causa, dalla verifica effettuata è risultato che dalla data dell'ultima relazione notarile ad oggi non è stata trascritta nessun'altra formalità.

 **VENTENNIO**

**La continuità del ventennio è garantita dai seguenti atti:**

✓ **Atto RP [REDACTED] del 15 dicembre 1977**

Pinna Lidia e più vendono il terreno censito al Foglio 51 particella 846/a di 5.210 mq a [REDACTED]

✓ **Atto RP [REDACTED] del 26 giugno 2002**

[REDACTED] donano il terreno censito al Foglio 51 particella 2597 (ex 1959/e) di 1.713 mq a [REDACTED]

✓ **Atto RP [REDACTED] del 07 luglio 2003**

[REDACTED] vendono il terreno censito al Foglio 51 particella 2597 di 1.713 mq a [REDACTED]

**In merito al quesito n°2 c**

- **Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

La documentazione catastale, le visure e le planimetrie al Catasto Urbano ed al Catasto Terreni sono state richieste dallo scrivente ed allegate in coda **(All. 4)**.

### In merito al quesito n°2 d

- **Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.**

Le note di trascrizione degli atti di provenienza che hanno coperto il ventennio sono state richieste dallo scrivente ed allegate in coda (All. 6).

### In merito al quesito n°2 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..**

L'esecutata risulta essere coniugata con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in regime di separazione dei beni e, considerando che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile e di matrimonio, lo scrivente ha provveduto a richiederlo al [REDACTED] (All. 7).

### In merito al quesito n°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.);**

### Descrizione dell'immobile;

L'immobile oggetto di pignoramento trattasi di una palestra realizzata su due livelli fuori terra **(Foto da n°1 a n°8)**; detto fabbricato, è ospitato dalla zona artigianale-Commerciale sita nella periferia Est del Comune di Villasor, sufficientemente servita dai vettori di trasporto e dai vettori commerciali e vi si accede dalla Via Muristeni s.n.. L'immobile è distribuito su di due livelli così descritti:

**Piano Terra** - composto da ingresso **(Foto n°9)**, ufficio **(Foto n°10)**, antibagno **(Foto n°11)** e bagno **(Foto n°12)**, disimpegno centrale, tre ambienti adibiti a palestra **(Foto da n°13 a n°19)**, due blocchi spogliatoi uno per donne **(Foto da n°20 a n°23)** ed uno per uomini **(Foto da n°24 a n°26)** composti da spogliatoio, locale docce, antibagno e due bagni.

Una porzione dell'immobile è destinata ad abitazione dell'esecutata e della famiglia ed è così composta: ingresso **(Foto nn°27-28)**, pranzo soggiorno con annesso angolo cottura **(Foto da n°29 a n°33)**, due disimpegni, due camere da letto **(Foto n°35)**, un bagno **(Foto n°36)** ed un ripostiglio.

La residua porzione di immobile non edificata circonda il fabbricato sui quattro lati **(Foto da n°4 a n°6)** ed è sistemata a verde ed a camminamenti, si segnala la presenza di una piscina delle dimensioni 12 x 6 mt per acquagym **(Foto da n°36 a n°38)** nel retro del fabbricato.

**Piano Primo** - al piano si arriva mediante una scala interna (**Foto n°39**) che prospetta su di un disimpegno centrale (**Foto n°40**); fanno parte del piano due palestre (**Foto da n°41 a n°44**), due sale massaggi nelle quali sono presenti un bagno ed uno spogliatoio ora adibite a deposito (**Foto da n°45 a n°49**), una sala per il personale (**Foto n°50**) ed una ampia terrazza a livello per sport all'aperto (**Foto n°51**).

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale, necessaria per la determinazione del valore dell'immobile, rilevata sul posto (**All. 3**) è pari a **1.083,24 mq<sub>e</sub>**, ed è meglio determinata dalla seguente tabella.

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>Coefficient e riduttivo</b>	<b>Superficie Commercial e</b>
<b>Piano Terra</b>			
Palestra	606,93	1,00	606,93
Loggia	31,06	0,25	7,77
<b>Piano Primo</b>			
Palestra	251,53	1,00	251,53
Terrazza a livello e balconi	438,06	0,25	109,52
<b>Sistemazioni esterne</b>			
Cortile	1.075,01	0,10	107,50
<b>Totale</b>			<b>1.083,24</b>

Le finiture qualitativamente buone sono così realizzate:



**PAVIMENTI:** L'intero fabbricato è pavimentato, nelle parti destinate a palestra, con un parquet prefinito, nelle residue parti con un gres ceramico, il tutto è in buono stato di conservazione;

**PARETI:** Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, il loro stato di conservazione può definirsi buono;

**UMIDITÀ:** Non si segnala la presenza infiltrazioni;

**RIVESTIMENTI:** Gli spogliatoi ed i servizi sono rivestiti, in parte con piastrelle di gres con disegno a mosaico, in parte con un gres ceramico 20x20 cm; nell'abitazione dell'esecutata l'angolo cottura è rivestito dietro i fuochi, con un gres 10x10 cm, il bagno con piastrelle in gres 20x20 cm; il tutto è in buono di conservazione;

**INFISSI:** Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e vetro, il loro stato di conservazione può definirsi buono;

**SANITARI:** I due blocchi spogliatoi sono ciascuno serviti da un lavello doppio, uno singolo, due wc e quattro docce, nel bagno dell'abitazione dell'esecutata ci sono wc, lavabo, bidet e doccia, nell'altro bagno ed antibagno del piano terra ci sono wc, lavabo e doccia, le rubinetterie come i sanitari sono di buona qualità e stato;

**IMPIANTI:** Gli impianti elettrico, idrico e fognario sono in buono stato di conservazione.

#### **In merito al quesito n°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;**

Dal confronto tra i dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare ed i dati reali dell'immobile in esame si può affermare che:

**✚ I dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e ne consentono la sua univoca identificazione;**

Riepilogando i dati catastali attuali sono:

**Fabbricato per esercizi sportivi sito in via Muristeni s.n.c. distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Villasor al Foglio 51 - Particella 3.585 - Categoria D/6 - Rendita Catastale 7.622,00 € - Piano T-1 intestato alla XXXXXXXXXXXX.**

I confini reali sono come si può rilevare dall'estratto di mappa catastale (**All. 4.1**) sono i seguenti:

**Partendo da Sud e proseguendo in senso orario**

- ✓ Particella 2596 intestata a Comune di Villasor;
- ✓ Particella 2593 (fascia destinata a marciapiede della via Muristeni) intestata a Comune di Villasor;
- ✓ Particella 4365 intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- ✓ Particella 4364 intestata a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- ✓ Particella 4646 Ente Urbano in precedenza intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- ✓ Particella 4962 Ente Urbano in precedenza intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- ✓ Particella 5450 Ente Urbano in precedenza intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED];
- ✓ Particella 3073 Ente Urbano.

**In merito al quesito n°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;**

L'immobile risulta essere accatastato ma lo stato dei luoghi (All. 3) non è conforme alla pianta catastale (All. 4.3) in quanto è presente una

superfettazione relativa alla porzione di abitazione dell'esecutata realizzata in abuso, pertanto necessiterà di variazione d'aggiornamento.

Lo scrivente è a piena disposizione del Giudice dell'Esecuzione per espletare le pratiche necessarie per l'aggiornamento.

### **In merito al quesito n°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;**

## **UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

Per l'area ospitante il fabbricato in esame l'utilizzazione prevista è **Zona D - Sottozona D2 - Artigianale/Commerciale.**

Le sottozone D2 delimitano, all'interno delle zone D (artigianali-commerciali-industriali) quelle aree specificamente destinate, previa predisposizione di piani attuativi, all'insediamento di attività artigianali ed attrezzature commerciali, uffici, magazzini, mense ed attrezzature di servizio ad esse collegate.

- ✓ **Comparto minimo di intervento:** la superficie minima da includere nei piani di attuazione, ove non sia possibile estendere lo studio dell'intero comparto, sarà di Ha 2,00. I lotti edificabili dovranno avere una superficie minima di 400 mq per le attività minori e le tipologie a schiera, e di 800 mq. per le edificazioni isolate nel lotto o binate.
- ✓ **Densità edilizia:** nell'edificazione dei fabbricati attinenti alle destinazioni di zona, dovranno essere rispettate contemporaneamente le seguenti prescrizioni:
  - 1) Indice di copertura massimo realizzabile pari a 0,5 mq/mq;
  - 2) Rapporto massimo tra superfici utili coperte e superfici fondiarie pari a 0,6 mq/mq.
- ✓ **Limiti di altezza:** per i fabbricati conformi alle norme di zona, dovrà essere rispettata l'altezza massima di m. 10,00, con la sola eccezione per particolari impianti tecnologici, per i quali sia

dimostrata l'esigenza di altezze maggiori in relazione al loro funzionamento.

✓ **Distacchi:** nell'edificazione dovranno essere rispettati i seguenti distacchi:

- 1) Tra i corpi di fabbrica prospettanti, anche di uno stesso fabbricato, dovrà essere assicurata una distanza pari all'altezza dell'edificio più alto;
- 2) Dai confini laterali, salvo i casi in cui sia ammessa dallo strumento attuativo l'edificazione in aderenza, dovrà essere assicurata una distanza pari allo 0,50 dell'altezza dell'edificio e, comunque, non inferiore a m. 5,00;
- 3) Dal ciglio delle strade interne di servizio, nelle aree incluse nei piani attuativi, dovrà essere assicurata una distanza minima non inferiore a m. 8,00;
- 4) Dovrà, altresì, essere assicurato il rispetto delle norme di cui al D. M. 1 aprile 1968, n. 1404, relative alle distanze minime a protezione del manto stradale, secondo il disposto dell'art. 5 del D. Ass. EE.LL., Finanze e Urbanistica, n. 2266/u e successive modificazioni.

#### **CONFORMITA' URBANISTICA.**

Per l'immobile in esame sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni (**Al. 8**) dal Comune di Villasor:

- **Concessione edilizia n°2.838 del 04 settembre 2002** per la **"Costruzione di un fabbricato artigianale da adibirsi a palestra, da realizzarsi nella lottizzazione "Santu Miali"";**
- **Concessione edilizia in variante n°2.838/V del 01 aprile 2003** per la **"Costruzione di un fabbricato artigianale da adibire a Centro Fitness, da realizzarsi nella lottizzazione "Santu Miali"";**
- **Concessione edilizia in variante n°2.838/V2 del 19 aprile 2004** per la **"Costruzione di un fabbricato artigianale da adibire a Centro Fitness, da realizzarsi nella lottizzazione "Santu Miali"";**
- **Autorizzazione edilizia n°1.940 del 11 giugno 2004** per la **"Posa in opera di una piscina scoperta di tipo prefabbricato su un lotto sito in lottizzazione "Santu Miali"";**
- **Certificato di agibilità del 26 giugno 2004** inerente la Pratica edilizia n°2838/2002- 2838/V/2003-2838/V2/2004;
- **Autorizzazione edilizia n°2.019 del 06 ottobre 2004** per la **"Cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale del monocale sito al piano terra del fabbricato artigianale ubicato in località "Santu Miali"";**
- **Autorizzazione edilizia n°2.475 del 31 ottobre 2006** per la **"Cambio di destinazione d'uso da un ambiente "Sala Ufficio" a "Cabina Estetica" nella palestra "New Club" ubicata nella Via Muristeni S.n.c..**

Dal confronto tra la progettazione approvata e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente si segnala che vi sono delle differenze degne di nota di seguito elencate:

### **Piano Terra**

- ✓ La palestra “corpo libero” è stata frazionata ed una parte, modificandone la destinazione d’uso, è stata adibita a sala da pranzo, angolo cottura, disimpegno e camera dal letto per l’abitazione dell’Esecutata;
- ✓ È stato realizzato un ampliamento in abuso di circa 24 mq pari a circa 70 mc per la realizzazione del soggiorno per l’abitazione dell’Esecutata, non rispettando peraltro le distanze dai confini;
- ✓ È stata aperta una finestra nella parete nord del fabbricato;

### **Piano Primo**

- ✓ Eliminazione dell’antibagno nello spogliatoio dotato di bagno.

Per quanto sopra **l’immobile oggetto di stima non è conforme alla progettazione approvata** sono presenti abusi non sanabili ed abusi sanabili con accertamento di doppia conformità e, per la sua regolarizzazione, sarà necessario:



Demolire la superfetazione realizzata per un costo indicativo di **7.000,00 €**, comprensivo di demolizione, rimozione delle macerie e trasporto a discarica autorizzata, oneri di discarica e realizzazione di muro di chiusura della parete aperta dalla demolizione compresi. A tale onere si aggiunga il costo tecnico necessario per seguire la pratica e per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile quantificabile in circa **4.000,00 €**. Pertanto il costo totale per l'eliminazione delle difformità può quantificarsi in complessivi **11.000,00 €**.

#### **In merito al quesito n°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;**

L'immobile in esame si presenta unico e indivisibile pertanto sarà corretta la vendita in un unico lotto.

#### **In merito al quesito n°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;**

L'immobile è pignorato per l'intero pertanto il presente quesito perde di significato.

### **In merito al quesito n°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);

L'immobile è occupato dall'esecutata e dalla sua famiglia.

### **In merito al quesito n°10**

- Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'esecutata non è separata pertanto il presente quesito perde di significato.

### **In merito al quesito n°11**

- Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Da una verifica effettuata nel sito della Regione Sardegna [http://www.sardegnameoportale.it/webgis2/sardegnameo/?map=aree\\_tutelate](http://www.sardegnameoportale.it/webgis2/sardegnameo/?map=aree_tutelate)

Non risultano vincoli esistenti nell'area ospitante l'immobile oggetto del presente lotto.

### In merito al quesito n°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;

Per quanto rilevato dal sito della Regione sotto riportato <http://www.sardegnaagricoltura.it/index.php?xsl=443&s=408170&v=2&c=3520&vd=1>

nessun diritto demaniale o uso civico è a carico dell'immobile oggetto di consulenza.

### In merito al quesito n°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;

 **Criterio e metodo di stima adottato**

 **Stima sintetica comparativa - Valore di mercato.**

Una possibile e corretta procedura per la valutazione dell'immobile in oggetto consiste nell'esaminare la concreta situazione di mercato degli immobili aventi, in zone similari, caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame, allo scopo di determinare il prezzo che si otterrebbe in libere contrattazioni di compravendita.

Bisogna premettere che, vista la specificità inerente la destinazione d'uso dell'immobile in esame, difficilmente riscontrabile nella zona, non essendo disponibili dati di compravendita di palestre a Villasor, si è ritenuto opportuno determinare il valore unitario dell'immobile mediante una correzione ed adattamento del Range di valutazione suggerito dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rilevabile dal sito internet (**All. 9**) dall'analisi si è rilevato quanto segue:

### **Valori Osservatorio Agenzia delle Entrate**

#### **Villasor - Zona Periferia abitato**

##### **Stato Normale - Magazzini**

- a)** Valore minimo 450,00 €/mq
- b)** Valore massimo 650,00 €/mq

##### **Stato Normale - Negozi**

- c)** Valore minimo 650,00 €/mq
- d)** Valore massimo 850,00 €/mq

##### **Stato Normale - Capannoni**

- e)** Valore minimo 300,00 €/mq
- f)** Valore massimo 400,00 €/mq

##### **Stato Normale - Laboratori**

- c)** Valore minimo 450,00 €/mq
- d)** Valore massimo 600,00 €/mq

**Stato Normale - Abitazioni Civili**

**a)** Valore minimo 700,00 €/mq

**b)** Valore massimo 950,00 €/mq

**Stato Normale - Uffici**

**a)** Valore minimo 600,00 €/mq

**b)** Valore massimo 800,00 €/mq

Lo scrivente, sulla base della propria esperienza, del buono stato d'uso e delle dimensioni dell'immobile oggetto di consulenza, nonché della grave crisi che ha colpito il mercato immobiliare regionale ulteriormente aggravata dall'emergenza Covid-19 e del quadro di valutazione delle differenti tipologie edilizie presenti nel comune, ritiene opportuno applicare un valore unitario pari a **700,00 €/mq<sub>e</sub>**.

$$V_{\text{comm}} = 1.083,24 \text{ mq}_e \times 700,00 \text{ €/mq}_e = 758.268,00 \text{ €}$$

Dall'importo ottenuto si detrae il costo necessario per regolarizzare gli abusi sanabili ed eliminare quelli non sanabili quantificato, in precedenza, pari a complessivi **11.000,00 €**, per cui avremo:

$$V_{\text{comm}} = 758.268,00 \text{ €} - 11.000,00 \text{ €} = 747.268,00 \text{ €}$$

**Si arrotonda a  $V_{\text{comm.}} = 747.000,00 \text{ €}$**

**Diconsi Settecentoquarantasettemila euro**

### In merito al quesito n°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;**

L'immobile non è facente parte di un condominio pertanto il presente quesito perde di significato.

### In merito al quesito n°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;**

La check list è stata compilata nelle parti di spettanza del CTU ed allegata alla presente.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione a completa evasione del ricevuto incarico.

Cagliari, 31 ottobre 2020

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
Dott. Ing. MARCO DETTORI

