

# TRIBUNALE ORDINARIO DI CAGLIARI

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 293/2022

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Creditore: Banco di Sardegna S.p.a.
- Contro: 

Il Giudice dell'Esecuzione

*Dott.ssa Flaminia Ielo*

Il C.T.U

*Dott. ing. Andrea Porcu*

## Sommario

<b>1. Premessa</b> .....	<b>5</b>
<b>Nomina C.T.U.</b> .....	<b>5</b>
<b>Dati di pignoramento</b> .....	<b>5</b>
<b>Operazioni peritali:</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Risposte ai quesiti</b> .....	<b>7</b>
<b>Quesito n.1</b> .....	<b>7</b>
<b>Quesito n.2</b> .....	<b>7</b>
<b>Quesito n.3</b> .....	<b>10</b>
<b>Quesito n.4</b> .....	<b>11</b>
<b>Quesito n.5</b> .....	<b>12</b>
<b>Quesito n.6</b> .....	<b>12</b>
<b>Quesito n.7</b> .....	<b>14</b>
<b>Quesito n.8</b> .....	<b>15</b>
<b>Quesito n.9</b> .....	<b>15</b>
<b>Quesito n.10</b> .....	<b>15</b>
<b>Quesito n.11</b> .....	<b>16</b>
<b>Quesito n.12</b> .....	<b>16</b>
<b>Quesito n.13</b> .....	<b>16</b>
<b>Quesito n.14</b> .....	<b>20</b>
<b>Quesito n.15</b> .....	<b>20</b>
<b>4. Note conclusive</b> .....	<b>21</b>

### **Allegati**

Allegato n.1	Visura storica
Allegato n.2	Ispezione ipocatastale
Allegato n.3	Estratto di mappa e planimetria catastale
Allegato n.4	Stato civile e certificato di matrimonio
Allegato n.5	Verbale di sopralluogo
Allegato n.6	Atto di proprietà ultraventennale
Allegato n.7	Concessione edilizia 3/2014 Autorizzazione Paesaggistica 4/2014 ed elaborati grafici
Allegato n.8	Richiesta canoni di locazione.
Allegato n.9	Rilievo dello stato di fatto.
Allegato n.10	Elaborato fotografico.
Allegato n.11	Perimetrazione centro di prima ed antica formazione.



# 1. Premessa

## Nomina C.T.U.

Il giorno 7 giugno 2023 il sottoscritto Ing. Andrea Porcu, con studio professionale in Cagliari, Viale Marconi 222, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n.4949 iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Flaminia Ielo, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento di esecuzione immobiliare n.293/2022 promosso dal creditore procedente Banco di Sardegna S.p.a. contro [REDACTED].

In data 15 giugno 2023 il sottoscritto CTU ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

## Dati di pignoramento

In base a quanto indicato nell'atto di pignoramento è sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente immobile :

- "Laboratorio sito in Comune di Genoni (Nu), Largo Funtana Mendula n.4, piano T, distinto al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 15, mappale 192, subalterno 2, categoria C/3, consistenza 111mq; comprese tutte le adiacenze , pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sovrelevazioni e tutto quanto comunque ritenuto gravabile ai sensi della legge, nulla escluso o eccettuato. "

## Operazioni peritali:

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 15 giugno 2023 con l'accettazione dell'incarico e l'acquisizione della documentazione depositata agli atti. Successivamente sono stati effettuati accessi presso:

- l'Agenzia del Territorio per il reperimento delle visure storiche e le planimetrie catastali (Allegati n.1 e 3) dell' immobile oggetto del pignoramento.

- la Conservatoria dei Registri Immobiliari per l'effettuazione delle visure necessarie all'accertamento della provenienza del bene pignorato (Allegato n.2).
- l'Ufficio tecnico del Comune di Genoni per il reperimento dei titoli autorizzativi e degli elaborati grafici relativi al progetto approvato dell'immobile pignorato.
- l'Agenzia del Registro di Cagliari per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione relativi al bene pignorato.

Il CTU, a seguito della regolare comunicazione trasmessa per raccomandata (n.20007398507-7 del 09/01/2024) , si recava presso l'immobile in oggetto in data 19 gennaio 2023, alla presenza del proprio collaboratore [REDACTED]. In tale circostanza il CTU effettuava il rilievo architettonico (Allegato n.9) e fotografico dei luoghi (Allegato n.10). Al termine delle operazioni redigeva il verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (Allegato n.5).

## 2. Risposte ai quesiti

### Quesito n.1

"Provveda - prima di tutto- ad inviare all'esecutato l'informativa per il debitore, predisposta da quest'Ufficio".

Il CTU ha trasmesso l'informativa del debitore con raccomandata n.20068318462-9 del 4 agosto 2023. La raccomandata è stata ricevuta dal destinatario in data 8 agosto 2023.

### 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 vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**b) predisponga**, sulla base della documentazione in atti e di ogni ulteriore verifica che si riveli necessaria, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), indicando in maniera chiara e analitica se sussista la continuità nelle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio;

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

**d) acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;"

**e) verifichi** se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, proceda all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; in caso di esistenza di rapporto di coniugio acquisisca il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui è 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.;

- a) Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2. comma c.p.c., constatando la presenza agli atti del certificato notarile a firma del , datata 8 novembre 2022.
- b) Si riporta nel seguito l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Formalità:	Iscrizione.
Titolo:	Ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e d.lgs 46/99
Pubblico ufficiale:	Equitalia Sardegna spa agente riscos. - Nuoro
Oggetto:	Immobile sito Genoni Largo Funtana Mendula n.4 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 15 Particella 192 sub.2.
A favore:	Equitalia Sardegna SPA.
Contro:	
Data:	25 novembre 2009 repertorio n.10425/2009.
Iscritta:	Nuoro, 30 novembre 2009 ai nn. (Registro Particolare/Registro Generale) 2434/13545
Note:	Annotazione n. 1458 del 25/11/2021 <b>(CANCELLAZIONE TOTALE)</b>

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
Pubblico ufficiale	Ufficiale Giudiziario.
Oggetto:	Immobile sito Genoni Largo Funtana Mendula n.4 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 15 Particella 192 sub.2.
A favore:	Banco di Sardegna S.p.a. - Cagliari
Contro:	
Data:	29 agosto 2022 repertorio 3865/2022.
Trascritta:	Nuoro, 15 settembre 2022, ai nn. 8516/10459.
Note:	

## PROVENIENZA

La piena proprietà dell'immobile è giunta al debitore in forza del seguente atto di compravendita:

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Compravendita.
Notaio:	[REDACTED]
Oggetto:	Immobile sito Genoni via Brigata Sassari n.4 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 15 Particella 192 sub.2.
A favore:	[REDACTED]
Contro:	[REDACTED]
Data:	9 ottobre 2002, rep. 34822
Trascritto:	Nuoro, 16 ottobre 2002, ai nn. 12145/9777.
Note:	-

Formalità:	Trascrizione.
Titolo:	Compravendita.
Notaio:	[REDACTED]
Oggetto:	Immobile sito Genoni via Brigata Sassari n.4 censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 15 Particella 192 sub.2.
A favore:	[REDACTED]
Contro:	[REDACTED]
Data:	21 aprile 2000, rep. 3658
Trascritto:	Nuoro, 8 maggio 2000, ai nn. 2314/3322.
Note:	-

Sulla base delle ispezioni eseguite il CTU conferma la sussistenza della continuità delle trascrizioni relativamente all'ultimo ventennio.

- c) Il CTU ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegato n.3) relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.
- d) Il CTU ha reperito presso lo studio professionale del [REDACTED] una copia dell'atto di provenienza ultra ventennale (Allegato n.6). Si segnala che di tale atto non viene fatta menzione nella relazione notarile a firma de [REDACTED].

- e) Il creditore pignorante non ha acquisito il certificato di stato civile. Il CTU ha reperito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Cagliari il Certificato di stato civile e presso l'ufficio anagrafe del Comune di Mandas, il certificato di matrimonio con annotazioni a margine. Il debitore risulta di stato libero per divorzio dal 29/09/1997, anteriormente all'acquisizione del bene pignorato.

### 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.);"*

#### Ubicazione

Il bene oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare è un laboratorio artigianale sito in Comune di Genoni in via Brigata Sassari n.4 (già Largo Funtana Mendula), all'interno del perimetro del centro storico comunale. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada attraverso un ampio portale in legno di recente installazione. In prossimità dell'accesso non è presente il numero civico dell'unità immobiliare.

#### Caratteristiche interne ed esterne.

L'unità immobiliare appare oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria non ultimato. Allo stato attuale è presente un unico ambiente all'interno del quale sono parzialmente realizzati dei tamponamenti funzionali alla realizzazione dei servizi igienici. E' presente una piccolo cortile comunicante con l'ambiente principale.

Il locale è sprovvisto di elementi di finitura quali intonaco e tinteggiature, pavimentazioni e placcaggi murari. Non risulta completato ne l'impianto elettrico ne l'impianto idrico fognario. Su alcune murature sono presenti segni di infiltrazioni provenienti probabilmente dalle proprietà confinanti.

La struttura è composta dalla preesistente muratura portante (in materiale lapideo misto integrata con blocchi in cls) che, in collaborazione con nuovi pilastri in cemento armato

sorreggono una copertura in legno di recente realizzazione caratterizzata dagli elementi tipici dell'edilizia locale (doppia orditura lignea, "incannuciato" e sovrastante manto in coppi di laterizio).

Superfici utili:

Si riporta nel seguito il sunto delle superfici calpestabili del laboratorio artigianale e degli accessori:

Superfici calpestabili

Piano terra

Ambiente	Superficie utile netta
Laboratorio	114.83 m <sup>2</sup>

Pertinenze

Costituisce pertinenza esterna dell'immobile il cortile interno.

Ambiente	Superficie utile netta
Cortile	9.14 m <sup>2</sup>

Dati catastali e confini:

Come indicato dalla visura catastale allegata (Allegato n.1), l'immobile è censito al NCEU nel Comune di Genoni, Foglio 15, particella 192, Sub 2, categoria C/3, classe 1, consistenza 111 mq, rendita 120.39€. L'immobile in oggetto confina con il Largo Funtana Mendula, con la proprietà [redacted] nappale 192 senza subalterno).

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'identificazione del bene; c) se i dati indicati in

pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;"

L'indirizzo del bene indicato nell'atto di pignoramento è "Largo Funtana Mendula n.4". Negli atti di compravendita e negli atti autorizzativi edilizi, l'indirizzo dell'immobile è indicato come "via Brigata Sassari n.4". Il CTU, durante il sopralluogo del 19 gennaio 2024 ha verificato che attualmente la via da cui si accede all'immobile è la via Brigata Sassari mentre non è presente alcun numero civico sul prospetto principale.

### 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 in oggetto risulta inserito in mappa e regolarmente accatastato. Tuttavia i dati contenuti nella visura e nella planimetria catastale descrivono l'unità immobiliare nello stato in cui si trovava anteriormente all'ottenimento della concessione edilizia n.3 del 28 marzo 2014. I lavori autorizzati con tale concessione edilizia non sono stati mai ultimati. Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario eseguire l'accatastamento dell'immobile al termine delle lavorazioni ad oggi interrotte. Il costo per la presentazione della pratica di variazione catastale con procedura DOCFA è valutabile in 500,00 €.

### 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 urbanistica-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'art.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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.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 del 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."

L'immobile oggetto del presente procedimento sorge all'interno della zona A del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Genoni. In tale zona è vigente il Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.118 del 21 ottobre 1986. Inoltre l'immobile in oggetto è compreso all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione definito con deliberazione del Consiglio Comunale n.10 del 21 marzo 2007 (Allegato n.11). Ne consegue che l'immobile è soggetto alla applicazione delle disposizioni previste dall'art.52 comma 1 lettera b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale. Gli interventi edilizi sono pertanto subordinati all'ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art.146 dei Beni culturali e del paesaggio in attuazione del D.Lgs del 22 gennaio 2004 n.42.

Dalle ricerche eseguite presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genoni si evince l'assenza di un progetto di prima edificazione del fabbricato in oggetto.

L'unico titolo autorizzativo reperito è rappresentato dalla concessione edilizia n.3 del 28 marzo 2014.

Il soggetto debitore, [REDACTED] ha presentato in data 12 novembre 2013 una richiesta di concessione edilizia per la realizzazione dei "lavori di manutenzione e ristrutturazione di un fabbricato urbano in centro storico". Tale richiesta è stata corredata dal progetto redatto da [REDACTED], comprensivo della relazione e degli elaborati volti all'ottenimento della Autorizzazione Paesaggistica.

In data 12 marzo 2014 l'Ufficio Istruttoria Paesaggistica del Comune di Genoni rilasciava l'Autorizzazione Paesaggistica n.2.

Successivamente il responsabile del Settore Tecnico del Comune di Genoni rilasciava in data 28 marzo 2014 la Concessione Edilizia n.3.

I lavori previsti consistevano nel rifacimento integrale della copertura, il rifacimento del portone d'ingresso, la realizzazione dei servizi igienici e di varie partizioni interne, la posa di infissi.

Alla data del sopralluogo eseguito dal CTU, i lavori non risultano completati; si è constatata la realizzazione della nuova copertura costituita da un tetto in legno con doppia orditura e la realizzazione del portone d'ingresso conformemente al progetto approvato (conformemente alle previsioni progettuali approvate). Non sono state completate le murature che definiscono confine con il cortile interno, le aperture finestrate, i servizi igienici le partizioni interne e le finiture (pavimenti, placcaggi murari, intonaci e tinteggiature).

Allo stato attuale **i titoli autorizzativi conseguiti sono scaduti**, pertanto per completare le opere dovrà essere presentato un nuovo progetto finalizzato all'ottenimento di una nuova Autorizzazione Paesaggistica e di una nuova Concessione Edilizia.

### Quesito n.7

*"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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;"*

La conformazione e la natura del bene suggeriscono la vendita in un unico lotto.

### 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;”

Il bene è pignorato per la sua interezza.

### 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 risulta attualmente utilizzato dal debitore come locale di sgombero. In data 1 agosto 2023 il CTU ha inoltrato via Pec richiesta di copia degli eventuali contratti di locazione registrati presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Nuoro e Cagliari. L'ufficio provinciale di Cagliari ha comunicato di non avere competenza per tale area territoriale. L'ufficio provinciale di Nuoro, nonostante il sollecito via pec del 8 febbraio 2024, non ha trasmesso alcun riscontro. Si allegano richieste e protocolli di invio (Allegato n. 8).

### 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;”

Le condizioni descritte nel quesito non sussistono per l'immobile pignorato.

### Quesito n.11

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

L'immobile è soggetto alla applicazione delle disposizioni previste dall'art.52 comma 1 lettera b delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

### 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;"*

Sull'immobile in oggetto non gravano pesi di censo, livello e uso civico. Il titolo di proprietà non deriva da alcuno dei suddetti titoli.

### 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;"*

#### Determinazione della superficie commerciale del bene in oggetto:

Per superficie commerciale (Norma UNI 10750), si intende la somma al 100% della superficie lorda dell'unità abitativa (somma superfici calpestabili (o nette) dell'unità abitativa, dei tramezzi e dei muri perimetrali e valutando al 50% i muri in comune con le proprietà confinanti. Le superfici sono valutate in:

1. 25% dei balconi e terrazze scoperti;
2. 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

3. 35% dei patii e porticati;
4. 60% delle verande;
5. 15% dei giardini di appartamento;
6. 10% dei giardini di ville e villini fino alla superficie coperta dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti detto limite.
7. 20 % dei posti auto scoperti.

Determinazione della superficie commerciale:

Ambiente	Superficie reale	Coeff. Ponderale	Superficie commerciale
Superficie laboratorio	126,78 mq	100%	126,78 mq
Cortile	10,33 mq	10%	1,03 mq
<b>Totale</b>			<b>127,81 mq</b>

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione si utilizza il metodo di stima sintetica per comparazione diretta.

Per stima sintetica si intende la valutazione del bene attraverso il confronto diretto tra beni omogenei. Il confronto deve essere obiettivo e con riferimento all'uso che si deve fare della stessa stima. Per poter valutare l'omogeneità con gli altri beni, occorre assumere dei parametri di confronto che possono essere di natura fisica, merceologica, tecnologica, economica e produttiva.

Il parametro usato in questo caso è il prezzo di mercato a mq di superficie lorda.

Individuati i beni di confronto si organizza una scala dei beni e si cerca di inserire il bene oggetto di stima in tale scala. Inizialmente occorre individuare un mercato omogeneo, cioè quell'area territoriale, nel nostro caso urbana, avente stesse caratteristiche. All'interno del mercato omogeneo si individua un'area elementare omogenea (si ricorda che le aree elementari omogenee sono quelle aree che hanno caratteristiche differenti nell'ambito del mercato omogeneo). Le caratteristiche assunte per la comparazione dei beni omogenei sono le caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale ed ambientale),

le caratteristiche posizionali intrinseche (l'esposizione, la luminosità, la prospicienza), le caratteristiche tecnologiche (dettagli costruttivi, condizioni statiche, distribuzione degli ambienti e condizioni degli impianti) e le caratteristiche produttive (presenza di servitù o oneri diversi, imposizioni fiscali particolari, dimensione dell'immobile in relazione al mercato).

Ciò premesso, dall'analisi del mercato in relazione al bene da stimare, i valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per le zone centrali del Comune di Genoni, per immobili commerciali con uno stato di conservazione e manutenzione di tipo normale, indicano un valore unitario minimo (Val OMI<sub>MIN</sub>) di 300,00 €/mq ed un valore massimo (Val OMI<sub>MAX</sub>) di 450,00 €/mq.

Il valore normale, ossia il prezzo mediamente praticato per immobili simili in condizioni di libera concorrenza, è definito dalla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove k rappresenta la media ponderata di due coefficienti. K<sub>1</sub> (taglio o superficie) e K<sub>2</sub> (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove, nel caso in questione K<sub>1</sub> = 0,50 (immobili tra i 70mq e i 120 mq) e K<sub>2</sub> = 0,2 (piano terreno)

$$K = (0.50 + 3 \times 0,2) / 4 = 0.275$$

pertanto risulta che:

$$\text{Valore normale unitario} = 300,00 + (450,00 - 300,00) \times 0,275 = 341,25 \text{ €}$$

#### Determinazione del valore unitario del bene in oggetto:

Tenute presenti le singole caratteristiche dell'immobile, si possono determinare i coefficienti di merito:

#### 1. Caratteristiche posizionali estrinseche:

L'immobile si trova in una posizione centrale, nel cuore del centro storico di Genoni.

L'ambiente è caratterizzato dall'assenza di rumori nonostante una media densità edilizia.

$Y_1=1,10$

2. Caratteristiche posizionali intrinseche:

L'immobile è sprovvisto di aperture sulla via principale e l'ambiente principale si affaccia sul solo cortile interno.  $Y_2=0,90$

3. Caratteristiche tecnologiche:

L'unità immobiliare necessita di importanti interventi finalizzati all'ultimazione delle lavorazioni previste dal progetto allegato alla Concessione edilizia n.3 del 28 marzo 2014

$Y_3=0,60$

4. Caratteristiche produttive:

L'immobile è inserito in un mercato immobiliare che offre scarse opportunità di investimento. Le possibilità di modifica dell'immobile sono limitata dalle norme previste dal Piano particolareggiato del centro storico.  $Y_4=0,90$

Pertanto moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (Y_1 \times Y_2 \times Y_3 \times Y_4) = 341,25 \text{ €/mq} \times (1,10 \times 0,90 \times 0,60 \times 0,90) = 341,250 \text{ €/mq} \times 0,4752 = 182,16 \text{ €/mq}$$

Tale valore unitario, ed il conseguente valore di mercato dell'immobile, deve essere ulteriormente adeguato con opportuni coefficienti correttivi che tengono conto di coefficienti di differenziazione esterni (cioè tra edifici diversi) che lo differenziano da quello ordinario.

Nello specifico, i coefficienti correttivi utilizzati sono:

1. Età, qualità e stato di manutenzione:  $W_1=0,90$

2. Stato di possesso:  $W_2=1,00$

3. Assenza della garanzia per vizi del bene venduto:  $W_3=1,00$

Pertanto, moltiplicando il valore unitario medio di mercato per il prodotto dei suddetti coefficienti e per la superficie commerciale precedentemente determinata si ottiene il seguente valore:

$$V = V_M \times (W_1 \times W_2 \times W_3) = 182.16\text{€/mq} \times (0,80 \times 1,00 \times 1,00) = 182.16 \text{ €/mq} \times 0,90 = 164.19 \text{ €/mq}$$

Valore di mercato del bene:

Valore di mercato: valore unitario x superficie commerciale:

$$164.19 \text{ €/mq} \times 127,81 \text{ mq} = 20.985,12 \text{ €}$$

A tale somma vanno detratti:

- gli oneri per la regolarizzazione catastale (cfr. quesito 6).

Facendo la somma dei valori di stima sopra ottenuti:

Valore del fabbricato	+ €	20.985,12 €
A dedurre oneri per la regolarizzazione catastale	- €	500,00 €
Valore di mercato dell'immobile	€	20.485,12 €

Tale somma può essere approssimata a **€ 20.500,00**

### 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 è indipendente, non esiste un condominio.

### 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;"

## 4. Note conclusive

Con la presente relazione che si compone di n.21 pagine dattiloscritte e n.11 allegati, il CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cagliari, 12 febbraio 2024

Il CTU

(Dott. Ing. Andrea Porcu)